

PROAKTIV

Komplett bolig | Dobbel garasje

Nydelig hage og en solrik tomt i
blindvei

GRYVJENE 34





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

LILLESTRØM

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

ROSSÅSEN

Komplett bolig med dobbel
garasje | 335m2 | Nydelig
hage | Solrik tomt i blindvei |
Store oppgraderinger |
Potensielt utleie



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Gryvjene 34, 4332 FIGGJO

Gnr./Bnr.: Gnr. 29, bnr. 132, i Sandnes kommune

Prisantydning: 7.500.000,-

Omkostninger: 206.750,-

Totalpris: 7.706.750,-

Kommunale avgifter: 23.026,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1987

Rom/soverom: 6(9)/4(7)

BRA: 335 m²

BRA-i: 273 m²

Etasjer: 3

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og ellers på egen tomt.

Tomt: 954.4 m²

Energimerke: Energiklasse: [Lysegrønn!] C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	37	49	51
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
57	140		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi opplevde prosessen svært effektiv og strukturert, og vi følte oss hele tiden inkludert og informert.”

“Gjennom vårt salg med Proaktiv erfarte vi en meget tilgjengelig, ærlig, informativ og kunnskapsrik megler På både eiendommen, salg/kjøpsprosessen og i etterspørselen på markede. På grunn av meglerens store nettverk fikk vi solgt boligen allerede før den ble lagt ut for salg. Opplevelsen av Proaktiv er veldig god og den kan varmt anbefales videre i både huskjøp og hussalg.”

- Astrid M Ellingsæther

"Jeg var veldig fornøyd med servicen. Hele opplegget var veldig ryddig og pent"

"Prospektet var veldig bra. Bjarne svarte alltid og kjapt på meldinger og mailer. Og når budene kom, så ga han seg ikke før jeg var fornøyd. Han holdt meg også veldig godt informert gjennom hele prosessen."

- Mats Nevland

“God service, lett å få tak i om jeg trenger hjelp."

"Hyggelige å dyktige, følger meg fint opp fra start til slutt."

- Trond Høgemark

“Dyktig og engasjert megler som var tilgjengelig og svarte på alle spørsmål vi hadde underveis.”

“Dyktig og engasjert megler som var tilgjengelig og svarte på alle spørsmål vi hadde underveis. Vi følte oss godt ivaretatt gjennom prosessen og er veldig fornøyd med råd og tips vi fikk underveis, både som kjøper og selger.”

- Elisabeth Tjetland

"Hyggelig, veldig ryddig å hjelpsom i alle «ledd» av boligsalget.”

"Lett tilgjengelig på Mail, tlf.kjappe tilbake melding når jeg hadde spørsmål . En fornøyelse å være til stede under fotografering , se hvordan de ordnet opp , uten at jeg selv trengte gjøre noe ."

- Wenche Håland Jørpeland

“En trygg og god salgs opplevelse.

"Megler med lang erfaring og gode råd. Både når det gjaldt salg og kjøp av ny bolig."

- Andreas Røssland

“Fra første møtet opplevde jeg å bli sett, megler brukte god tid til å informere om sin rolle og på å bli kjent.”

“Jeg har opplevd en fantastisk støtte av megler gjennom både salgsprosess og ved kjøp av ny bolig. Det er så kjekt å ha en megler som er interessert og engasjert og som er lett tilgjengelig for veiledning når det trengs! Jeg er ikke redd for å anbefale Proaktiv eiendomsmegling og kommer garantert til å bruke de igjen hvis det skulle bli aktuelt.”

- Elin Høiland Valseth

“Både kjøp og salg var veldig kjapt og profesjonelt utført.”

“Har fått god hjelp av Proaktiv. Først ved kjøp av bolig og så med salg av annen bolig. Bolig solgt langt over prisvurdering dagen etter første visning. Penger på konto første virkedag etter overlevering. Kunne ikke gått bedre!”

- Espen Bjelland

“Trygg og rolig megler som veileder kjøper.”

"Han er nøktern i sine beskrivelser og anbefalinger. Utstråler tillit."

- Morten Tobiassen

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner / Eiendomsmegler MNEF:
Bjarne Edland



Bjarne Edland
Partner / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 474 16 895
E-post: edland@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sandnes
Telefon: 51 66 88 00
Edland, Mannes & Rege AS
Org. nummer: 920 839 878

EN NY HVERDAG

Som eiendomsmegler er Bjarne en pliktoppfyllende og grundig person med fokus på fag, kvalitet og verdifull rådgivning.

Tidligere kunder omtaler Bjarne som: "Veldig positiv og imøtekommende", "Alltid tilgjengelig på tlf", "profesjonell fra start til slutt" og "En megler du kan stole på"

For Bjarne er det spesielt viktig at alle parter føler seg godt ivaretatt gjennom hele prosessen.

Produktet som blir levert skal være av høy standard og faglig kvalitet. På den måten skal også sluttresultatet bli optimalt, uten å overlate noe til tilfeldighetene!

Skal du eller noen du kjenner selge bolig ønsker Bjarne og beviser hvorfor akkurat han er den rette eiendomsmegleren for dere!

Bjarne Edland begynte som eiendomsmegler i 2007 med hovedfokus på boligmarkedet for Ålgård/Gjesdal, Sandnes og Sirdal.

Siden den gang har Bjarne opparbeidet seg en portefølje på over 1500 solgte eiendommer, dyp innsikt i lokalmarkedet og et stort nettverk av potensielle kjøpere for din bolig.

Med sin lange fartstid og brede erfaring innen alle typer oppdrag og eiendommer kan du føle deg trygg på at Bjarne vet hva han snakker om!

Med Bjarne bak rattet kan du forvente en pliktoppfyllende og

grundig megler som jobber knallhardt for å oppnå gode resultater.

Tilbakemeldinger fra både kjøpere og selgere tyder på at Bjarne er en tillitsvekkende og trygg megler med bred faglig kompetanse. Kunden skal føle seg sett og forstått, og produktet som blir le

Bjarne Edland

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Bjarne Edland

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

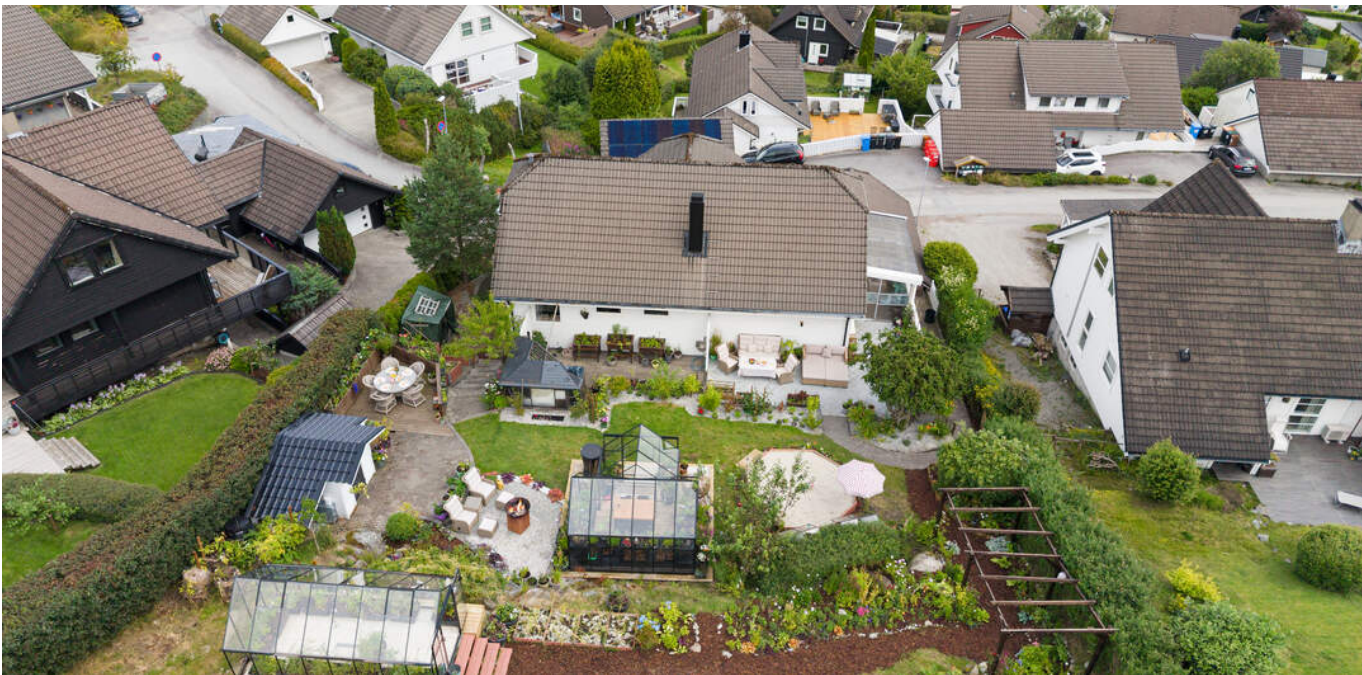
For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lyktes så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



ROSSÅSEN

Kommune: Sandnes / Område: Rossåsen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Naturskjønt, stort grøntområde til barna og mange hyggelige naboer. Gryvjene ligger på Rossåsen på Figgjo. Området består i hovedsak av eneboliger i forskjellig stilart, det har blitt et flott felt med stort mangfold. Her er det også meget bra tilrettelagt for barnefamilier med store områdelekeplasser og flott natur like utenfor døren. Sentrum av Figgjo ligger langs Figgjoelven og består av dagligvarebutikken Joker og flere etablerte bedrifter som Figgjo Fajanse og Malthus. Fra Rossåsen er det like naturlig å legge dagligvarehandelen til Ålgård med et rikholdig utvalg av butikker som Kiwi, Rema1000 og Pizzabakeren i nærheten. Ålgård har i de senere år etablert seg som en handelsdestinasjon med AMFI kjøpesenter og Norwegian Outlet. Hertil er det bare en kort kjøretur fra Rossåsen. For barnefamiliene er det kort avstand til barnehage som ligger i Utslåttan. Ca. 2 km sykkelavstand til flotte Figgjo barne- og ungdomsskole skole hvor barna kan nytte nye fasiliteter ute som inne.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Rossåsen Linje 23, X39, N95	6 min 🚶 0.4 km
🚉	Øksnavadporten stasjon Linje L5	14 min 🚗 9.1 km
✈️	Stavanger Sola	25 min 🚗
🚉	Stavanger stasjon Linje F5, L5	26 min 🚗 26.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Opstadveien PostNord	11 min 🚶 0.9 km
Joker Figgjo	15 min 🚶

VARER/TJENESTER

🏠 AMFI Ålgård	22 min 🚶
🏪 Vitusapotek Ålgård	5 min 🚗

SPORT

⚽ Rossåsen balløkke Ballspill	1 min 🚶 0.1 km
⚽ Såtaveien balløkke Ballspill	1 min 🚶 0.1 km
🏊 NorFit 24/7	11 min 🚶
🏊 Jazzercise Ålgård	5 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Foruten turmuligheter som Rossåstoppen like utenfor døren, er det kort avstand til for eksempel Brekko som byr på lysløyper om vinteren og flott naturterreng resten av året. Figgjo er også et godt utgangspunkt til arbeidsplasser på Forus, og et godt stykke på vei til skidestinasjonen Sirdal.

Bebyggelse

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Godt etablert boligområde med tilsvarende eneboligbebyggelse.

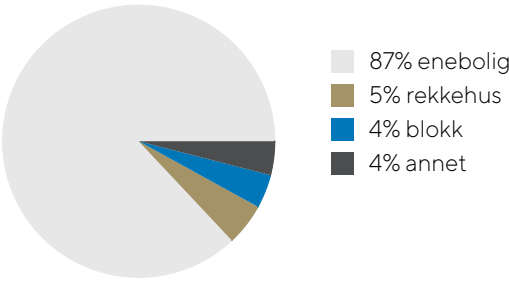
Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Figgjo barnehage | Bamsebo barnehage | Øygardsvatnet barnehage

Skolekrets
Figgjo skole | Gand videregående skole



BOLIGMASSE



SKOLER

Figgjo skole (1-10 kl.) 360 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	14 min 12.2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	15 min 12.2 km

BARNEHAGER

Figgjo barnehage (0-5 år) 111 barn	11 min 0.9 km
Bamsebo barnehage (0-5 år) 54 barn	16 min 1.3 km
Øygardsvatnet barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min 3.3 km



VELKOMMEN TIL GRYVJENE 34

Vi starter utendørs – boligen har en nydelig hage med mange naturlige sittegrupper og en solrik tomt.

Parkering

Parkering i garasje og ellers på egen tomt.

Tomtestørrelse

954 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

- TG0: Ingen avvik.
- TG1: Mindre avvik.
- TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
- TG3: Store eller alvorlige avvik.
- TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt (3) stk. TG3, (17) stk. TG2 og (0) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Vinduer har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Det er registrert normal aldersslitasje, særlig på de mest værutsatte fasadene.
Det er også registrert vindu med råteskader.
Vinduenes alder innebærer økt behov for vedlikehold. Med økende alder øker sannsynligheten for avvik knyttet til pakninger, omramming, overflatebehandling og øvrige funksjoner.
Det er også økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til tilstøtende konstruksjoner over tid
Det må forventes økt vedlikeholdsbehov fremover, spesielt på værutsatte fasader. Tidspunkt for eventuell utskifting er vanskelig å fastsette, da dette avhenger av vedlikehold, klima og materialkvalitet.
Vindu med råteskader kan utvikle seg videre og føre til redusert styrke og tetthet i karm og ramme. Det er registrert at utførelse på vindu med råteskader, har lav høyde til terreng. Utførelse gir økt fuktpåvirkning, og ved råteskade sammenheng med utførelse økt, risiko for fuktinntregning i tilhørende konstruksjoner. Omfanget av eventuelle skjulte skader kan ikke avklares uten nærmere undersøkelser eller demontering av vindu. Det anbefales å skifte ut vindu med råteskader, avklare omfang av eventuelle skjulte skader og eventuelt bytte materialer som er skadet. Det anbefales også at utførelse på vindu med lav høyde til terreng, utbedres for å redusere risikoen for fuktinntregning og fuktpåkjenning på bygningsdelene. Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av registrert råteskader i

**NATURLIG
SAMLINGSPUNKT**

Uteområde med flere naturlige sittegrupper, grill, drivhus, sandkasse, innglasset balkong og jacuzzi vil være en plass hele familien trives.



NYT MÅLTIDENE UTE PÅ
FINE SOMMERDAGER!



vindu og la høyde til terreng. Kostnadsestimat er kun estimert for utskiftning av vindu.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Ytterdører

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Det er ulik alder på dørene. Dørene som er skiftet ut etter byggeår, fremstår i overordnet ok tilstand.

Balkongdøren i 2. etasje er værslitt og har begynnende råteskader i utvendig panel på dørbildet. Det er registrert innvendige fuktskjolder under døren.

Eier opplyser at det ikke er kjent med fuktinntrengning under balkongdør i løpet av eiers tid. Det ble også utført overflatemålinger ved bruk av

fuktindikator, som ikke viste forhøyede fuktverdier.

Balkongdøren i 1. etasje har værslitte karm og sprekkdannelser i utvendig panel og trevirke. Dør som er skiftet etter byggeåret, har synlig byggeskum over dørkarmen og er ikke tettet igjen.

Værslitasje, sprekkdannelser og begynnende råteskader kan føre til redusert tetthet og videre nedbrytning av karm og dørbildet. Fuktskjolder under

balkongdøren kan være tegn på svikt i beslag, terskel, tetting eller omkringliggende veggkonstruksjon. Ved pågående fuktinntrengning er det risiko for skjulte fukt- og råteskader i terskel, bunnsvill, gulvkonstruksjon og tilstøtende vegg.

Byggeskum fungerer hovedsakelig som isolasjon og utfylling, og kan ikke alene forventes å ivareta nødvendig utvendig regn- og vindtetting. Mangelfull

tetting rundt døren kan over tid gi luftlekkasjer, vanninntrengning og følgeskader i skjulte konstruksjoner.

Årsaken til fuktskjoldene under balkongdøren i 2. etasje bør undersøkes nærmere. Det anbefales jevnlig kontroll av terskel, beslag, tetting og tilstøtende gulv- og veggkonstruksjoner. Forholdet kan ses i sammenheng med tekking- og fallforhold på balkong, samt påbegynnende råteskader på balkongdør. Dør med råteskader bør repareres eller skiftes ut.

Værslitte og sprukne deler på balkongdøren i 1. etasje bør utbedres og overflatebehandles. Det anbefales å tette igjen over dørkarm med egnet tettemiddel.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av registrerte råteskader i balkongdør. Kostnadsestimat er estimert for utskiftning av 1 stk balkongdør med råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Underetasje > Kjølerom

På befaringsdagen opplyste eier at det nylig hadde vært lekkasje fra kjøleaggregatet, med vannavrenning ned på gulvet i kjølerommet. Det var åpnet i gulvet ved døren, og det ble registrert fuktpåvirkning i nedre del av skilleveggen mellom bod og kjølerom. Årsak og skadeomfang kunne ikke avklares fullt ut på befaringstidspunktet. Etter befaringen har eier åpnet veggen i kjølerommet mot yttervegg under terreng og oversendt billedokumentasjon. Bildene viser fuktskjolder og misfarging på bunnsvill og enkelte deler av trestenderverket. Eier opplyser at materialene ikke var fuktige da veggen ble åpnet. Det foreligger ikke dokumenterte fuktmålinger fra den åpne konstruksjonen. På de tilsendte bildene er det ikke registrert tydelige spor etter vannavrenning eller synlig fuktinntrengning gjennom den eksponerte grunnmuren. De registrerte skjoldene vurderes derfor å kunne ha sammenheng med tidligere lekkasje fra kondenspåvirkning og bruken av rommet som kjølerom. Årsaken kan likevel ikke fastslås sikkert på grunnlag av bilder alene. Kjølerommet er ikke utført etter anbefalt utførelse som rom-i-rom konstruksjon. Konsekvens/tiltak

Fuktskjoldene viser at deler av konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fuktpåvirkning. Slik kjølerommet er bygget i dag, kan temperaturforskjellen mellom kjølerommet og omkringliggende konstruksjoner medføre kondens og skjult fuktopphopning. Videre bruk som kjølerom kan derfor føre til nye eller gjentatte fuktskader. Den utførte åpningen gjelder bare deler av konstruksjonen. Eventuelle forhold i øvrige veggkonstruksjoner vendt mot under terreng kan ikke bekreftes eller utelukkes og må ses i sammenheng med vurderingene under punktet «Rom under terreng».

Tiltak:

De åpne konstruksjonene bør kontrolleres med dokumenterte fuktmålinger før veggen eventuelt bygges opp igjen. Misfarget treverk og øvrige berørte materialer bør vurderes nærmere, skadet materialer bør skiftes etter ut Kjøleaggregatet må kontrolleres og lekkasjeårsaken utbedres. Rommet bør ikke tas i videre bruk som kjølerom med dagens konstruksjonsoppbygging.

Dersom kjøleromsfunksjonen skal opprettholdes, bør rommet bygges om etter en dokumentert løsning tilpasset kjøleromsdrift, med korrekt isolering, luftog dampetting og sikre overganger og gjennomføringer. Dersom det registreres ny eller vedvarende fukt etter uttørking, må yttervegg, grunnmur, drenering og utvendig fuktsikring undersøkes nærmere. Forholdet ble registrert av eier selv, som var like før befaringsdagen. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Taktekking

Taket har taktekking med betongtakstein. Besiktigelsen er

utført fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det er registrert mosegroing på taktekkingen. Som følge av alder må det forventes redusert gjenværende brukstid og økende behov for vedlikehold. Mose kan holde på fuktighet, redusere uttørkingen av takflaten og over tid bidra til raskere nedbrytning av taktekkingen. Dersom taktekkingen får redusert tetthet, kan undertaket bli utsatt for økt fuktbelastning, med risiko for lekkasjer og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Mose anbefales fjernet med en skånsom metode som ikke skader taktekkingen. Det anbefales jevnlig kontroll av taktekkingen. Det må påberegnes fremtidig utskifting av taktekking og undertak planlegges på bakgrunn av alder og forventet gjenværende brukstid.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Takrenner og nedløp er av metall og plast.

Pipebeslag er skiftet ut i løpet av forrige eiers periode og er i overordnet ok tilstand.

Takrenner, nedløp, beslag og takhatter er utført i metall og plast. Det er registrert normal bruks- og aldersslitasje, og bygningsdelene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Alder og slitasje øker risikoen for redusert tetthet, korrosjon, sprekkdannelser, utette skjøter og svikt i innfestinger. Redusert funksjon kan føre til at regn og smeltevann ikke ledes bort som forutsatt, med fare for fuktbelastning på taktekking, takkonstruksjon, fasader og grunnmur.

Takrenner, nedløp, beslag og takhatter bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Skjøter, innfestinger, overganger og gjennomføringer bør undersøkes særskilt. Rengjøring og nødvendige lokale utbedringer bør utføres ved behov. Fremtidig utskifting må påregnes, men tidspunkt er det vanskelig å si noe om.

Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Taket er halvvalmet.

Deler av takkonstruksjonen er synlig i kott, hvor det er isolasjon



STOR SANDKASSE I HAGEN - HER VIL BARN TRIVES



PRAKTISK ADKOMST
MELLOM DEN
INNGLASSEDE
BALKONGEN OG HAGEN



og dampsperre. Påpeker at inspeksjon av synlige deler av takkonstruksjonen i kott er begrenset uten ytterlige destruktive tiltak av dampsperre i kott. Når takkonstruksjoner er helt eller delvis gjenbygget kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke. Det er registrert isolasjon som er mørk/blå. Det er registrert fuktskjolder på sponplategulv i kott langsgående yttervegg. Det er også registrert fuktskjolder på sponplater rundt ventilasjon-/avtrekksaggregat på loft. Lufting av takkonstruksjonen er også ukjent, og kan ikke bekreftes uten ytterlige undersøkelser og destruktive tiltak. Det er ikke registrert lufting i utvendig takutstikk enkelte plasser. Fuktskjolder og misfarging kan ha sammenheng med tidligere eller pågående lekkasje, kondens, luftlekkasjer gjennom dampsperran og forhold ved ventilasjonsanlegget. Mangelfull lufting kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og øke risikoen for kondens og fuktpåvirkning på undertak, isolasjon og trekonstruksjoner. Ved langvarig fuktpåvirkning kan det oppstå redusert isolasjonsevne, muggsopp og råteskader. Ettersom deler av takkonstruksjonen er skjult bak dampsperre og isolasjon, samt store deler av takkonstruksjonen er igjenbygget, kan eventuelle skjulte skader ikke utelukkes ved en visuell kontroll. Det er ukjent om registrerte fuktskjolder i kott er av tidligere eller pågående fuktpåkjenninger. Påpeker at det var oppholdsvær på befaringsdagen. Ved punktkontroll og overflatemålinger ved bruk av fuktindikator på registrerte forhold, ble det ikke registrert forhøyde fuktverdier. Årsaken til fuktskjoldene og misfargingen bør undersøkes nærmere. Det anbefales jevnlig kontroll og fuktmåling i de berørte områdene, samt jevnlig kontroll av tilgjengelige takgjennomføringer og tilkoblinger rundt ventilasjons-/avtrekksaggregatet. Dampsperrans skjøter og gjennomføringer bør kontrolleres for utettheter. Luftingen fra takutstikk og videre gjennom takkonstruksjonen bør også avklares. Dersom luftingen ikke er tilfredsstillende utført, bør nødvendige tiltak utføres. Eventuelt fuktskadede materialer må skiftes etter at årsaken til fuktskolder er

lokalisert og utbedret.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll. Utvendig kledning er punktkontrollert for eventuelle råteskader. Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke. Det er registrert værslitt trekledning med behov for vedlikehold. Enkelte kledningsbord har lokale råteskader. Det er også registrert enkelte steder hvor det er liten avstand mellom kledning og terreng, og liten eller ingen synlig lufting ved underkant av kledningen. Værslitt overflatebehandling og råteskader reduserer kledningens levetid og beskyttelse av den underliggende veggkonstruksjonen. Liten avstand til terreng medfører økt belastning fra fukt, vannsprut, snø og vegetasjon. Mangelfull lufting bak kledningen kan redusere uttørkingen og øke risikoen for videre råteutvikling og skjulte fuktskader i lekter, vindsperre og øvrige deler av veggkonstruksjonen. Omfanget av eventuelle skjulte skader kan ikke avklares uten ytterlige undersøkelser og destruktive tiltak. Råteskadede kledningsbord bør skiftes, og nærliggende konstruksjoner bør kontrolleres når kledningen åpnes. Kledningen bør rengjøres og overflatebehandles etter behov. Utførelse av utvendig kledning hvor det er lav høyde fra bunn kledning til terreng, anbefales det jevnlig kontroll og vedlikehold, gjerne med hyppigere intervaller enn resterende kledning på boligen. Lufting ved underkant av kledningen bør kontrolleres og utbedres der denne er mangelfull. Som følge av alder og elde på veggkonstruksjonen, må det forventes økt vedlikehold, jevnlig kontroll og fremtidig utskiftning. Når det er tid for utskiftning er det vanskelig å si noe om, da det avhenger av flere faktorer som klima, materialkvalitet og vedlikehold.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Balkong i 2 etg er utført med trekonstruksjoner, med sveisepapp som tekking. Deler av tettesjikt på balkong er synlig for visuell kontroll, da deler av plattformen er belagt med lemmer. Terrasse 1 etg i og utenfor innglassert terrasse over underetasjen, er utført med terrasselemmer. Tettesjikt under terrasse over underetasjen er

igjenbygget og kan ikke visuelt bekreftes og kontrolleres som følge av utførelse. Balkongen over innglasset balkong har tettesjikt på gulvet. Det er registrert mangelfulle fallforhold, slik at vann ikke ledes bort fra vegger og avløp på en tilfredsstillende måte. Deler av tettesjiktet er lokalt reparert med ny sveisetekking etter en tidligere lekkasje til den innglassede balkongen under. Eksisterende tettesjikt har høy alder. Terrassen i 1. etasje ligger over deler av underetasjen. Tettesjiktet er skjult under en overliggende terrasseplattning og var derfor ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Utførelse, tilstand og tilslutninger mot vegger og øvrige konstruksjoner kunne ikke verifiseres. Ut fra opplyst eller antatt alder har tettesjiktet passert forventet brukstid. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Mangelfulle fallforhold kan føre til vannansamlinger og langvarig fuktbelastning på tettesjikt, skjøter, gjennomføringer og overganger mot vegg. Tidligere opplyst lekkasje og lokal reparasjon viser at tettesjiktet har hatt funksjonssvikt.

Alder og utilgjengelig tettesjikt under terrasseplattningen medfører usikkerhet om gjenværende funksjon. Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg skjult og føre til fukt- og råteskader i vegger, etasjeskiller og underliggende rom. Skadeomfanget kan bli betydelig før lekkasje blir synlig innvendig. Det anbefales å utbedre balkongens fallforhold, tettesjikt, skjøter, gjennomføringer og overganger mot vegg. På grunn av tidligere lekkasje, lokale reparasjoner og tettesjiktets alder bør full rehabilitering med nytt tettesjikt og tilfredsstillende fall påregnes i nærmeste fremtid. Terrasseplattningen over underetasjen bør demonteres i nødvendig omfang for kontroll av tettesjiktet og tilslutningene mot vegg, dørterskler, beslag og eventuelle gjennomføringer. Det må påregnes utskifting av tettesjiktet dersom tilfredsstillende utførelse og funksjon ikke kan dokumenteres. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er trebjelkelag. Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Ved punktmåling er det registrert en total høydeforskjell på over 30 mm i gulvet. Årsaken til høydeforskjellen kan ikke fastslås på bakgrunn av målingen og den visuelle kontrollen alene. Forholdet kan blant annet ha sammenheng med opprinnelig utførelse, langvarig nedbøyning i bjelkelaget, bevegelser eller setninger i bygningen. Det er ukjent om avviket er stabilt eller under utvikling. Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.



EN NATURLIG FORLENGELSE AV STUEN!

Nyt utsikten mot Ålgård fra den innglassede balkongen.

NYT MIDDAGEN UTE PÅ
FINE SOMMERDAGER



Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring.

Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Høydeforskjellen medfører merkbare skjevheter i gulvet og kan påvirke bruk, møblering og montering av innredninger. Dersom skjevheten skyldes

svekkelse, setninger eller utilstrekkelig understøttelse, kan avviket utvikle seg videre.

Målingen alene dokumenterer ikke redusert bæreevne eller konstruksjonsskade. Eventuelle skjulte forhold i bjelkelaget eller de underliggende

bærekonstruksjonene kan likevel ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser og destruktive tiltak.

Det anbefales å følge med på om skjevhetene utvikler seg, og om det oppstår nye sprekker, gliper, nedbøyning eller merkbare rystelser ved belastning.

Underliggende bærekonstruksjoner, oppleggspunkter og eventuell understøttelse bør kontrolleres nærmere dersom det er registrert andre symptomer, eller dersom årsaken ønskes avklart.

Oppretting av gulvet vil normalt kreve bygningstekniske tiltak.

Før eventuell oppretting bør årsaken til skjevheten vurderes, slik at det ikke bare utføres en

overflatemessig utbedring av et underliggende konstruksjonsforhold.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gulvet er belagt med laminat, og veggene har panel.

Hulltaking er foretatt.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede

fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner i vegg vendt mot terreng kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Ved hulltaking i innforet trevegg mot terreng er det registrert forhøyede fuktverdier. Målingen er utført som en punktkontroll og viser kun forholdene på det undersøkte stedet.

Det er registrert plast/dampsperre i veggkonstruksjonen samt papp mellom treverk og grunnmur. Utførelse var ikke unormalt på byggetidspunktet, men

gir begrenset utørkingsmulighet. I en innforet vegg under terreng med begrenset uttørkingsmulighet og organiske materialer nær grunnmuren regnes

som en fuktutsatt konstruksjon. Utførelsen kan bidra til oppsamling av fukt og kan ha påvirket måleresultatet. De registrerte fuktverdiene kan indikere fuktpåvirkning i den innforede veggkonstruksjonen. Fuktigheten kan skyldes blant annet fuktvandring gjennom grunnmuren, kondens, mangelfull utvendig fuktsikring eller redusert uttørking som følge av konstruksjonsoppbyggingen. Ved vedvarende fuktbelastning er det risiko for lukt, muggsopp og nedbrytning eller råteskader i treverk og andre organiske materialer. Punktkontrollen gir ikke grunnlag for å fastslå årsak, omfang eller om forholdet forekommer i øvrige deler av veggen. Skjulte fukt- og følgeskader kan derfor ikke utelukkes uten ytterlige undersøkelser og destruktive tiltak. Forholdet må ses i sammenheng med utvendig fuktsikring og drenering, som har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Det er plast vannledninger (rør-i-rør) og av kobber
Eldre vannledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Når vannledninger når høy alder øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer eller funksjonssvikt. Risikoen for skader på installasjonen vil normalt øke med alderen.
Er ikke fagmann for feltet, kontroll og vurdering av anlegget bør utføres av en rørlegger.
Som følge av alder, må det påberegner fremtidige utskiftninger.
Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Det er innvendige avløpsrør av plast.
Det er ukjent hvor mye av innvendig avløpsrør som ble byttet ut, eller om det ikke ble byttet ut under renovering av våtrommene i boligen.
Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak.
Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.
Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen
Eldre plastrør har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Når avløpsrør når høy alder øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer eller funksjonssvikt. Risikoen for skader på installasjonen vil normalt øke med alderen. Er ikke fagmann for feltet, kontroll og vurdering av anlegget bør utføres av en rørlegger. Som følge av alder, må det påberegner fremtidige utskiftninger. Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Drenering er fra byggeår. Det er ikke mulig å inspisere fuktsikring og drenering som er under bakkenivå og påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Utvendig drenering og fuktsikring har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er ikke dokumentert når anlegget sist ble fornyet eller hvilken tilstand de skjulte delene har. Vurderingen må ses i sammenheng med registrerte forhold under punktet «Rom under terreng», hvor det ved hulltaking er målt noe forhøyede fuktverdier i innforet vegg mot terreng.
Økende alder kan medføre redusert funksjon i drensledninger, utvendig fuktsikring og eventuell grunnmursplate. Dette kan gi økt fuktbelastning mot grunnmuren og redusert uttørking av konstruksjoner under terreng. De registrerte fuktverdiene innvendig kan ha sammenheng med utvendige fuktforhold, men årsaken kan ikke fastslås uten ytterligere undersøkelser.
Ved vedvarende fuktpåvirkning kan det oppstå muggsopp og råteskader i innforede vegger og andre organiske materialer. Terrengfall, taknedløp og bortledning av overflatevann bør kontrolleres og vedlikeholdes slik at vann ledes bort fra grunnmuren. Det anbefales ytterligere undersøkelser rundt hele boligen for å avklare dreneringens og fuktsikringens funksjon, særlig ved de områdene hvor det er registrert forhøyede fuktverdier innvendig.
På grunn av alder må det i nærmeste fremtid, påberegnes oppgradering eller utskifting av drenering og utvendig fuktsikring rundt hele boligen. Dersom videre undersøkelser avdekker aktiv fukttinntrengning eller skader i innvendige konstruksjoner, bør utbedring utføres innen kort tid.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Det er registrert riss og sprekkdannelser i flisfuger i våtsonen, samt hulrom bak enkelte fliser. Eier opplyser at tidligere sprekker i flisene er reparert eller forseglet med epoxy. Epoxybehandlingen er en lokal overflatereparasjon og dokumenterer ikke årsaken til sprekkdannelsene eller tilstanden til flisfeste, underlag og underliggende tettesjikt.
Det er i tillegg registrert en synlig åpning i flislaget rundt rørgjennomføringen ved blandebatteriet til badekaret.
Tilfredsstillende tetting rundt gjennomføringen kunne ikke påvises ved visuell kontroll. Det er ukjent hvordan gjennomføringen er tilsluttet det underliggende tettesjiktet.
Sprekkdannelser og hulrom kan skyldes mangelfull vedheft eller bevegelser i underliggende konstruksjon. Flisene kan over tid løsne eller få ytterligere skader. Dersom bevegelsene fortsetter, kan også den utførte epoxyreparasjonen sprekke eller miste funksjonen.
Åpningen rundt blandebatteriet ligger i våtsonen og kan gi vann og fukt tilgang til bakenforliggende konstruksjoner dersom gjennomføringen ikke er utført med tilfredsstillende mansjett eller annen dokumentert tetting mot tettesjiktet. Dette gir økt risiko for skjult fuktpåvirkning og



LUKSUS I HVERDAGEN

Jacuzzien er prikken over i-en på det flotte uteområde. Senkskuldrene og nyt rolige stunder i jacuzzien, enten alene eller med venner.

ØVERSTE DRIVHUS MEDGFØLGER I SALGET!



følgeskader i veggen. Tettesjiktets utførelse og tilstand kan ikke bekreftes uten nærmere eller destruktive undersøkelser. Omfanget av hulrom og sprekkdannelser bør kartlegges nærmere. De epoxybehandlede områdene bør kontrolleres jevnlig for nye riss, åpninger eller tegn på videre bevegelse. Fliser med mangelfull vedheft bør tas ned og monteres på nytt etter at årsaken er avklart. Det anbefales å være oppmerksom på at bakenforliggende tettesjikt ikke ødelegges ved demontering og remontering av flis. Gjennomføringen rundt blandebatteriet bør undersøkes nærmere. Det bør etableres en varig og vanntett tilslutning mellom rørgjennomføringen og tettesjiktet. Lokal fuging i overflaten alene er ikke tilstrekkelig dersom tettingen bak flislaget mangler eller er skadet.

Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Våtrommet har plastsluk med ukjent utførelse av membran. Det er registrert spor av bellegg ved oppbrett ved dørterskel, samt spor av bellegg i sluk under klemring. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er over 25 mm. Påpeker at membran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaringsdokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktdatablad eller billedokumentasjon på utførelse av tettesjikt og produkter på bad. Manglende dokumentasjon medfører begrenset mulighet for å verifisere om tettesjikt på våtrommet er utført i henhold til gjeldene fagmessige prinsipper. Badekaret er tilkoblet et avløp i gulvet under badekaret. Avløpsledningen føres skjult under gulvet og er tilknyttet sluket i dusjonen. Ved punktkontroll og avtapping av vann fra badekaret på befaringsdagen ble det registrert at vannet ble ført inn i sluket i dusjonen. Løsningens kapasitet og utførelse kunne ikke kontrolleres fullt ut på grunn av begrenset tilkomst under badekaret og skjult rørføring. Ved rask avtapping av et fylt badekar kan avløpskapasiteten være begrenset, særlig dersom sluket eller avløpsledningen er delvis tilstoppet. Dette kan medføre oppstuving i sluket eller vannansamling på gulvet utenfor badekaret. Det anbefales å følge med på avrenningen ved bruk og sørge for jevnlig rengjøring av sluket i dusjonen for å opprettholde tilfredsstillende

avløpskapasitet. Ved langsom avrenning, tilbakeslag eller vannansamling bør avløpsløsningen undersøkes nærmere av fagkyndig.

Tettesjikt og sluk har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Tettesjiktet ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke kontrolleres fullt ut ved en visuell befaring. Alder medfører redusert forventet restlevetid og økt risiko for svekkelse i tettesjiktet, tilslutningen mot sluk og øvrige overganger og gjennomføringer.

Eventuell svikt kan føre til fuktinntrengning og skjulte følgeskader i gulv-, vegg- og etasjeskillerkonstruksjonen. Skjulte skader kan utvikle seg før de blir synlige på overflatene. Sluk, fuger, gjennomføringer og øvrige synlige overganger bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Ved tegn til lekkasje, misfarging eller andre fuktsymptomer må ytterligere undersøkelser utføres uten opphold.

Det anbefales at sluket rengjøres og kontrolleres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for tilstopping og vannansamling på gulvet.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

Det er uegnet materialer i våtsonen bak vask.

Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, kan fuktpåvirkning som vannsprut over tid føre til fuktskader, råte, samt redusert levetid på bygningsdeler.

Ved bruk av vask, anbefales det å være oppmerksom på vannsprut og fuktpåkjenninger på uegnet materialer. Det anbefales også å etablere fuktbestandig løsning tilpasset bruk i våtsoner.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

Det er plastsluk og vinylbelegg som tettsjikt.

Det er registrert 2 sluker i gulv, hvor sluk i gulv er under skap ved vaskemaskin, og ved varmtvannsbereder.

Overgangen mellom vaskerommet og gangen er utført trinnfritt, uten synlig oppbrett av gulvbelegg eller annen terskelløsning. Høydeforskjellen fra gulvet ved døråpningen til overkant av nærmeste sluk er mindre enn 25 mm.

Det er registrert fall mot sluk på gulvet. Varmtvannsbereder og vaskemaskin er plassert i nærheten av slukene, noe som reduserer risikoen for at lekkasjevann sprer seg til øvrige konstruksjoner. Sluket ved vaskemaskinen er imidlertid plassert under et skap og har begrenset tilkomst for kontroll, rengjøring og vedlikehold. Registrert fall og plasseringen av vanninstallasjonene nær slukene bidrar til at eventuelt lekkasjevann normalt kan ledes mot sluk. Den lave høydeforskjellen og den trinnfrie overgangen gir likevel begrenset sikkerhet mot at større vannmengder kan renne ut i gangen, særlig dersom lekkasjen oppstår utenfor slukenes nærområde eller avrenningen blir redusert.

Begrenset tilkomst til sluket under skapet kan vanskeliggjøre jevnlig rengjøring og kontroll. Ved tilstopping eller redusert avløpskapasitet kan det oppstå oppstuvning og vannansamling på gulvet, med risiko for fuktpåvirkning av tilstøtende rom og konstruksjoner.

Slukene bør rengjøres og kontrolleres jevnlig, og det må sikres tilstrekkelig tilkomst til sluket under skapet. Skapinnredningen bør om nødvendig tilpasses slik at sluket kan inspiseres og rengjøres uten omfattende demontering.

Det bør jevnlig kontrolleres at gulvet fortsatt leder vann mot sluk, og at det ikke oppstår vannansamling ved overgangen til gangen. Ved fremtidig rehabilitering anbefales det å etablere bedre sikring mot utstrømning av lekkasjevann, eksempelvis økt høydeforskjell, oppbrett av tettesjikt eller annen dokumentert løsning.

Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Det er plastsluk med belegg på gulv.

Det er registret høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusjonen som er høyere enn 25 mm.

Påpeker at tettesjikt ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktatablad eller billedokumentasjon på utførelse av tettesjikt og produkter på bad. Manglende dokumentasjon medfører begrenset mulighet for å verifisere om tettesjikt på våtrommet er utført i henhold til gjeldene fagmessig prinsipper.

Det er registrert synlig tettesjikt ved sluket. Klemringen fremstår imidlertid ikke tilfredsstillende festet. Klemringen skal sikre en tett forbindelse mellom tettesjiktet og sluket. Dersom klemringen ikke er korrekt montert eller har utilstrekkelig innfesting, kan vann trenge inn under tettesjiktet og videre i tilhørende vegg- og gulv konstruksjoner. Dette medfører økt risiko for skjulte fukt-, mugg- og råteskader.

Det er ikke mulig å avklare om det allerede foreligger fuktpåvirkning eller skade i underliggende konstruksjoner ved visuell kontroll alene.

Sluket og tilslutningen mellom tettesjikt og klemring bør undersøkes av et fagkyndig foretak. Klemringen må demonteres eller etterstrammes i nødvendig omfang, slik at det kan kontrolleres om tettesjiktet ligger korrekt og er uten skader.

Dersom tettesjiktet er feil montert, skadet eller ikke kan festes på en dokumentert og varig måte, må slukområdet bygges om. Større rehabilitering av gulvet må påregnes dersom lokal utbedring ikke lar seg utføre uten å skade det øvrige tettesjiktet.

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

Våtrommet har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk. Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn



TERRASSE MED GOD PLESS TIL BÅDE GRILL OG SOFAGRUPPE



(tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Konsekvens/tiltak Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater gulv Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er registrert oppbrett av belegget på vegg bak flis og ved dørterskel. Det er registrert fall til gulv ved og ved vanntest er det registrert vann ledes til sluk Det er registrert åpning, sprekke i skjøten på gulvbelegget. En åpen eller skadet skjøt kan føre til at bruksvann trenger under gulvbelegget og videre i tilleggende konstruksjoner. Dette gir økt risiko for skjulte fuktskader. Skjøten bør utbedres innen kort tid. Det må avklares om belegget kan repareres lokalt med en dokumentert, varig og vanntett løsning. Underlaget bør samtidig kontrolleres for fukt og eventuelle følgeskader. Dersom lokal reparasjon ikke kan gjennomføres uten usikkerhet om tettheten, må utskifting av gulvbelegget og nødvendig rehabilitering av gulvkonstruksjonen påregnes. Området bør utsettes for minst mulig vannbelastning frem til forholdet er utbedret.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad: Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle

utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.







BALKONG MED FLOTT
UTSIKT | ADKOMST FRA
HOVEDSOVEROMMET

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Underetasje: Vaskerom m/biinnngang, 2 bad, kjølerom/bod, 3 soverom (ikke bruksendret), 2 ganger, og stue med opplegg til kjøkken.

1. etasje: Gang, wc, soverom, stue, kjøkken og hagestue.
2. etasje: Gang, 3 soverom og bad/vaskerom.

I tillegg 43m² garasje.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 112 kvm
Total BRA: 112 kvm

1. etasje
BRA-i: 96 kvm
BRA-e: 62 kvm
Total BRA: 158 kvm

2. etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 74 kvm

2. etasje: 5 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos

bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

På loft er det 16m² som ikke er målbare areal på grunn av lavere himlingshøyde enn 190cm.



VELKOMMEN INN I EN LYS OG INNBYDENDE GANG

Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og praktisk med egen bi-inngang/vaskerom i underetasjen.



Standard

Boligen holder en gjennomgående god standard og har vært betydelig oppgradert siden forrige eierskifte i 2013. Hovedetasjen ble modernisert i 2018 med blant annet nytt, romslig kjøkken og oppgraderte overflater, noe som gir boligen et moderne og innbydende preg. Planløsningen er praktisk og familievennlig, med store oppholdsrom, flere bad og hele 4(7) soverom fordelt over tre etasjer.

Underetasjen er de senere årene innredet med en egen utleiedel (kjøkkenet er demontert, og soverommene er byggemeldt som boder), som gir fleksible bruksmuligheter. Den innredede garasjen og gode oppbevaringsløsninger bidrar ytterligere til en funksjonell bolig med god plass til hele familien.

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og byr på en attraktiv kombinasjon av moderne løsninger, romslige oppholdsarealer og en skjermet, solrik tomt i rolige omgivelser.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Oppvarming

Varmepumpe. Peis i kjellerstue. Nyere vedovn i stue. Ellers elektrisk i form av varmekabler.





LYS OG ROMSLIG STUE

Åpen stue- og kjøkkenløsning skaper en sosial og innbydende atmosfære. Stuen har flere naturlige soner for sittegrupper og god plass til stort spisebord.



TIDLØST OG DELIKAT KJØKKEN

Integrerte hvitevarer og kjøkenøy skaper en moderne og romslig følelse. Et kjøkken hvor matlaging blir en glede!





KJØKKENET I
HOVEDETASJEN ER NYTT
FRA 2018



DELIKAT OG FLISLAGT BAD

Stilrent bad med separat dusjsone og
frittstående badekar.





BAD I UNDERETASJE MED ROMSLIG DUSJSONE



FLISLAGT BAD MED FRITTSTÅENDE TOALETT

Boligen byr på hele tre bad i tillegg til eget WC i hovedetasjen.





MANGE ROM GIR GOD Plass Til HELE FAMILIEN

Soverom i underetasjen er ikke bruksendret
fra bod/disp til rom for varig opphold, kfr
megler



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Angående underetasje: Det gjøres oppmerksom på at soverom ikke er bruksendret fra bod til soverom, at kjøkkenet er demontert, og at det er åpnet mellom stue og hall slik at hele etasjen er sammenkoblet idag



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
954 m²

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.387.632,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.550.529,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

23.026,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Deler av underetasjen er tatt i bruk som 2 soverom og gang, hvor det tidligere har vært garasje som ble bruksendret til



boder/hobbyrom ifbm med oppføring av ny garasje i 2004. Bruksendring fra hobbyrom/bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Soverom i underetasje er omtalt som disp på tegninger. Bruksendring fra disp til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke.

Overbygg på terrasse er ikke byggemeldt.

Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiertvesen på eiendommen.

Øverste drivhus blir stående. Nederste tar selger med seg. Jacuzzi står igjen.

Selv om Jacuzzi og integrerte hvitevarer medfølger gis det ingen garanti på disse objektene. Det tas også særskilt forbehold om at Jacuzzien ikke erstattes med en ny, om den skulle slutte å virke før overlevering.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger brukstillatelse for bolig datert 23.06.1987
Det foreligger byggetillatelse for garasje datert 10.03.2004,

men ikke ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for støyskjerm datert 01.03.2012

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 23. juni 1987

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1108/29/132:
16.10.1986 - Dokumentnr: 11063 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

24.04.1986 - Dokumentnr: 4354 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:29 Bnr:84

01.01.2020 - Dokumentnr: 993164 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:29 Bnr:132

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan Bebyggelsesplan for felt B1, Rossåsen, Id: 79321-01 med ikrafttredelse 10/15/1985. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Den del av boligen som idag fremstår som en utleiedel (kjøkkenet er demontert, men opplegget er der fortsatt), er ikke godkjent som separat boenhet, men er godkjent for varig opphold sett bort fra soverommene som per i dag er registrert som boder. Så lenge det aktuelle utleiearealet inngår i eiendommens øvrige boligareal, og er godkjent for varig opphold, og har forsvarlige radonverdier, vil det være lovlig for utleie. Lovlig utleie forutsetter bruksendring av boder til soverom.

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiertvesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Mandag, 3. august 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

7 500 000,00 (Prisantydning)

7 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
187 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

188 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
206 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 688 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 706 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter

overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter

avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitvarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Oddbjørn Skorpen-Andersen
Charlotte Louise Skorpen-Andersen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av salgssum. Estimert provisjon kr. 90 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger og dronefoto kr 8 400,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke kr 24 900,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00. Sum faste vederlag kr. 62 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 1 045.

Totale kostnader kr. 63 645.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgjør. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbakemelding på begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor

Kjerneinformasjon

meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
6.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»
-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Enebolig



Gryvjene 34, 4332 FIGGJO



SANDNES kommune



gnr. 29, bnr. 132

Sum areal alle bygg: BRA: 335 m² BRA-i: 273 m²



Befaringsdato: 10.07.2026

Rapportdato: 06.08.2026

Oppdragsnr.: 22592-1128

Referansenummer: PH7487

Foretak: MELING BYGG AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

MB AS

Leverer takst og byggt tekniske tjenseter

Har følgende kompetanse.

Byggmester

Teknisk fagskole/prosjektingeniør

Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma

Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg

Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering

Tidligere daglig leder i et byggefirma med fokus på salg og oppføring av boliger, tomannsboliger og hytter.



Rapportansvarlig

Andreas Meling

Andreas Meling

Uavhengig Takstingeniør

andreas@melingbygg.no

976 14 710



Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 2 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 3 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 4 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

Viktig! I rapporten kan det være forhold der takstmannen anbefaler videre undersøkelser eller at det innhentes mer dokumentasjon. Dette skyldes at det i enkelte tilfeller ikke er mulig å vurdere omfanget av avviket, konsekvenser eller behov for tiltak fullt ut basert på tilgjengelig informasjon og visuell befarings. Noen bygningsdeler vurderes på et begrenset grunnlag, og det kan derfor være vanskelig å trekke sikre konklusjoner. Når det anbefales videre undersøkelser, er det viktig at kjøper er klar over dette. Slike undersøkelser bør gjennomføres før boligkjøp. Videre undersøkelser vil normalt kreve vurderinger utført av fagpersoner. Før slike undersøkelser er gjennomført, vil det ikke være mulig å få en fullstendig oversikt over nødvendige tiltak eller tilhørende kostnader.

Eneboligen fra 1986 har flere vedlikeholds- og utbedringsbehov. Forholdene gjelder råteskader på vinduer og balkongdør, samt kjølerommet, hvor det har vært lekkasje fra kjøleaggregatet og er registrert fuktskjolder og misfarging i konstruksjonen. Kjølerommet bør ikke brukes videre med dagens oppbygging uten ombygging og dokumentert fuktsikker løsning.

Det er også registrert aldrende taktekkning og undertak, fuktskjolder og usikker lufting i takkonstruksjonen, lokale råteskader i kledning, samt eldre og tidligere lekkasjesatte tettesjikt på balkonger og terrasser. I underetasjen er det målt forhøyede fuktverdier i innforet vegg mot terreng, samtidig som drenering og fuktsikring er fra byggeåret. Våtrom har flere avvik, blant annet sprekker og hulrom ved fliser, aldrende tettesjikt, mangelfull innfesting av klemring i sluk og åpning i skjøt på gulvbelegg.

Det er videre registrert skjevheter i etasjeskiller, manglende snøfangere, lave rekkverk, manglende radonmåling og mangelfull dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget. Godkjente tegninger samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk, og det foreligger midlertidig brukstillatelse, men ikke ferdigattest. Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og utskiftninger, som følge av registrerte forhold, alder og elde. Forøvrig vises det til punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har taktekkning med betongtakstein. Besiktigelsen er utført fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringsen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp er av metall og plast.

Pipebeslag er skiftet ut i løpet av forrige eiers periode og er i overordnet ok tilstand. Taket er halvvalmet.

Deler av takkonstruksjonen er synlig i kott, hvor det er isolasjon og dampsperre. Påpeker at inspeksjon av synlige deler av takkonstruksjonen i kott er begrenset uten ytterlige destruktive tiltak av dampsperre i kott.

Når takkonstruksjoner er helt eller delvis gjenbygget kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll.

Utvendig kledning er punktkontrollert for eventuelle råteskader.

Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke Det er malte vinduer med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Det er ulik alder på dørene. Dørene som er skiftet ut etter byggeår. fremstår i overordnet ok tilstand. Balkong i 2 etg er utført med trekonstruksjoner, med sveisepapp som tekking. Deler av tettesjikt på balkong er synlig for visuell kontroll, da deler av plattingen er belagt med lemmer.

Terrasse 1 etg i og utenfor innglassert terrasse over underetasjen, er utført med terrasselemmer. Tettesjikt under terrasse over underetasjen er igjenbygget og kan ikke visuelt bekreftes og kontrolleres som følge av utførelse. Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer, samt platting på terreng som ligger inntil boligen. Det er registrert normal bruksslitasje som følge av alder og elde. Jevnlig vedlokehold må påberegnes og anses som normalt Utvendig trapper er av betongtrapp, hvor trinn er flislagt. Fremstår i overordnet ok tilstand med normal bruksslitasje som følge av alder og elde.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er trebjelkelag. Det er elementpipe og vedovn i boligen.

Eier opplyser at det foreligger rapport fra feier, hvor det ikke

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

foreligger noen forhold etter befarings av feier. Gulvet er belagt med laminat, og veggene har panel. Hulltaking er foretatt.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner i vegg vendt mot terreng kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser. Det er malt tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Loft › Bad

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Badet ble renoverert under tidligere eiers periode.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Det er registrert med nedsenket dusjsone og fall til sluk i dusjonen. Det er også registrert fall mot hjelpesluket under vasken.

Ved vanntest på gulvet utenfor dusjonen ble det ikke registrert synlig motfall eller vesentlig vannansamling på de kontrollerte områdene.

Kontrollen er utført som en punktvis vurdering og beskriver fallforholdene slik de fremsto på befaringsdagen. Eventuelle senere bevegelser eller nedbøyning i etasjeskilleren og øvrige konstruksjoner kan påvirke gulvets fallforhold over tid. Registreringen innebærer derfor ikke en garanti for at fallforholdene forblir uendret. Våtrommet har plastsluk med ukjent utførelse av membran.

Det er registrert spor av belegg ved oppbrett ved dørterskel, samt spor av belegg i sluk under klemring. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er over 25 mm.

Påpeker at membran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befarings, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktdatablad eller bildedokumentasjon på utførelse av tettesjikt og produkter på bad. Manglende dokumentasjon medfører begrenset mulighet for å verifisere om tettesjikt på våtrommet er utført i henhold til gjeldene fagmessig prinsipper.

Badekaret er tilkoblet et avløp i gulvet under badekaret. Avløpsledningen føres skjult under gulvet og er tilknyttet sluket i

dusjonen. Ved punktkontroll og avtapping av vann fra badekaret på befaringsdagen ble det registrert at vannet ble ført inn i sluket i dusjonen.

Løsningens kapasitet og utførelse kunne ikke kontrolleres fullt ut på grunn av begrenset tilkomst under badekaret og skjult rørføring. Ved rask avtapping av et fylt badekar kan avløpskapasiteten være begrenset, særlig dersom sluket eller avløpsledningen er delvis tilstoppet. Dette kan medføre oppstuvning i sluket eller vannansamling på gulvet utenfor badekaret.

Det anbefales å følge med på avrenningen ved bruk og sørge for jevnlig rengjøring av sluket i dusjonen for å opprettholde tilfredsstillende avløpskapasitet. Ved langsom avrenning, tilbakeslag eller vannansamling bør avløpsløsningen undersøkes nærmere av fagkyndig. Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bad og soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010

Oppgradering av vaskerom ble utført i løpet av tidligere eiers periode.

Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak. Gulvet har vinylbelegg. Det er ikke varmekabler i gulv.

Gulvebelegget er delvis demontert ved dør inn til kjølerommet, for uttørring og avklare eventuelle forhold etter lekkasje fra aggregat til kjølerommet. Eier opplyser at utbedring er under arbeid. Forholdet er beskrevet under Teknisk rom/kjølerom. Det er plastsluk og vinylbelegg som tettsjikt.

Det er registrert 2 sluker i gulv, hvor sluk i gulv er under skap ved vaskemaskin, og ved varmtvannsbereder. Våtrommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk),

Men rommet er ikke et lukket rom. Ved bruk av vaskerom og tørking av klær, anbefales det å være oppmerksom lufttugheten i

Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 5 av 39

Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 6 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Beskrivelse av eiendommen

rommet. Ved eventuell vedvarende problem med luftfuktighet, anbefales det å etablere mekanisk avtrekksvifte/ fuktstyrt vifte. Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Hulltaking er ikke utført i vegg mot vaskerommets mest fuktutsatte områder, da disse konstruksjonene i hovedsak grenser mot yttervegg og ikke er egnet for hulltaking fra tilstøtende rom. Sannsynligheten for å avdekke fuktpåvirkning ved hulltaking i i resterende vegger vurderes som begrenset.

Det er utført punktvis overflatemålinger på tilgjengelige konstruksjoner uten at det ble registrert forhøyede fuktindikasjoner på befaringsdagen.

Våtrom › Underetasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Rommet ble renover under tidligere eiers periode.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet er utført som relativ flatt, med nedsenk og fall til sluk i dusjonen. Det er plastsluk med belegg på gulv.

Det er registret høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusjonen som er høyere enn 25 mm.

Påpeker at tettesjikt ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktdatablad eller bildedokumentasjon på utførelse av tettesjikt og produkter på bad. Manglende dokumentasjon medfører begrenset mulighet for å verifisere om tettesjikt på våtrommet er utført i henhold til gjeldene fagmessig prinsipper. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skillevegg mellom trappeoppgang og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten

for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

Våtrom › Underetasje › Bad 2
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Våtrommet er renover under tidligere eiers periode.

Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.

Det er registrert oppbrett av belegg på vegg bak flis og ved dørterskel.

Det er registrert fall til gulv ved og ved vanntest er det registrert vann ledes til sluk Våtrommet har plastsluk med belegg.

Det er to sluker, sluk i dusjonen og sluk på gulv under vask.

Påpeker at smøremembran på vegg ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktdatablad eller bildedokumentasjon på utførelse av tettesjikt og produkter på bad. Manglende dokumentasjon medfører begrenset mulighet for å verifisere om tettesjikt på våtrommet er utført i henhold til gjeldene gra og fagmessig prinsipper. Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon fra utførende foretak om dette foreligger. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skillevegg mellom stue og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

KJØKKEN
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr består av kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stå og mikrobølgeovn.

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og

Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 7 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Beskrivelse av eiendommen

innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM
Det er kjølerom med kjøleaggregat i underetasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Det er plast vannledninger (rør-i-rør) og av kobber Det er innvendige avløpsrør av plast.

Det er ukjent hvor mye av innvendig avløpsrør som ble byttet ut, eller om det ikke ble byttet ut under renovering av våtrommene i boligen.

Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen Boligen har naturlig ventilasjon som var typiske utførelse på byggetidspunktet. Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Det anbefales jevnlig rengjøring og service på varmepumpe . Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Varmtvannsbereder er byttet ut i løpet av eiers periode. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Det er utført arbeid med sikringer, og det foreligger foreløpig ikke samsvarserklæringer, men signert kontrollrapport. Det anbefales eventuelt el-kontroll av anlegget.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunnen er ukjent. Drenering er fra byggeår. Det er ikke mulig å inspisere fuktsikring og drenering som er under bakkenivå og påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder. Grunnmuren er av betong.

Store deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er begrenset til de delene av konstruksjonen som er synlige. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak. Det er forstøtningsmur av betong. Deler av terrengforhold på bakside av bolig, er tildekket med terrasseplattinger og vurdering av eventuelle fallforhold mot boligen er derfor begrenset.

Eier opplyser at på framside av bolig, mot garasje kan det til tider være vann oppsamling inn mot garasje.

Arealer
Gå til side

Forutsetninger og vedlegg
Gå til side

Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 8 av 39

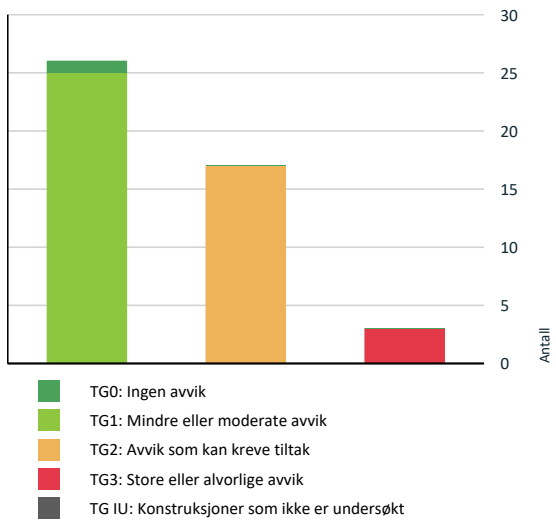
Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

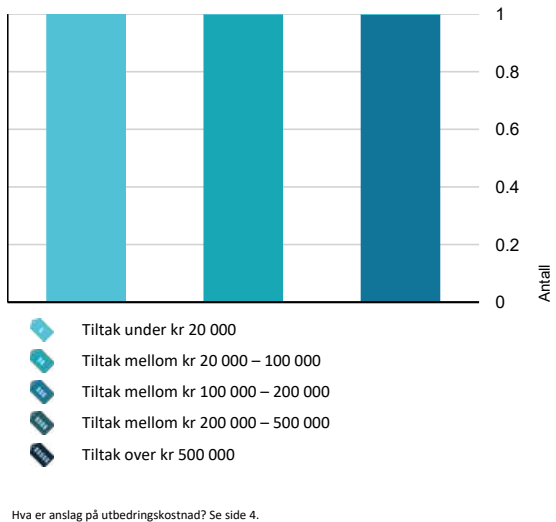


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig > Ytterdører
- Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekkning
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 9 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater gulv

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 10 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1986

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig ferdigattest

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har taktekking med betongtakstein. Besiktigelsen er utført fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det er registrert mosegroing på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Som følge av alder må det forventes redusert gjenværende brukstid og økende behov for vedlikehold. Mose kan holde på fuktighet, redusere uttørkingen av takflaten og over tid bidra til raskere nedbrytning av taktekkingen. Dersom taktekkingen får redusert tetthet, kan undertaket bli utsatt for økt fuktbelastning, med risiko for lekkasjer og følgeskader i underliggende konstruksjoner.

Mose anbefales fjernet med en skånsom metode som ikke skader taktekkingen. Det anbefales jevnlig kontroll av taktekkingen. Det må påberegnes fremtidig utskifting av taktekking og undertak planlegges på bakgrunn av alder og forventet gjenværende brukstid.



Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 11 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall og plast.

Pipebeslag er skiftet ut i løpet av forrige eiers periode og er i overordnet ok tilstand.

Vurdering av avvik:

- Takrenner, nedløp, beslag og takhatter er utført i metall og plast. Det er registrert normal bruks- og aldersslitasje, og bygningsdelene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Alder og slitasje øker risikoen for redusert tetthet, korrosjon, sprekkdannelser, utette skjøter og svikt i innfestinger. Redusert funksjon kan føre til at regn- og smeltevann ikke ledes bort som forutsatt, med fare for fuktbelastning på taktekking, takkonstruksjon, fasader og grunnmur.

Takrenner, nedløp, beslag og takhatter bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Skjøter, innfestinger, overganger og gjennomføringer bør undersøkes særskilt. Rengjøring og nødvendige lokale utbedringer bør utføres ved behov. Fremtidig utskifting må påregnes, men tidspunkt er det vanskelig å si noe om.

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er halvvalmet.

Deler av takkonstruksjonen er synlig i kott, hvor det er isolasjon og dampsperre. Påpeker at inspeksjon av synlige deler av takkonstruksjonen i kott er begrenset uten ytterlige destruktive tiltak av dampsperre i kott.

Når takkonstruksjoner er helt eller delvis gjenbygget kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 12 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

- Det er registrert isolasjon som er mørk/blå. Det er registrert fuktskjolder på sponplategulv i kott langsgående yttervegg. Det er også registrert fuktskjolder på sponplater rundt ventilasjon-/ avtrekksaggregat på loft.

Lufting av takkosnruksjonen er også ukjent, og kan ikke bekrefte uten ytterlige undersøkelser og destruktive tiltak. Det er ikke registrert lufting i utvendig takutstikk enkelte plasser.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskjolder og misfarging kan ha sammenheng med tidligere eller pågående lekkasje, kondens, luftlekkasjer gjennom dampspærren og forhold ved ventilasjonsanlegget. Mangelfull lufting kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og øke risikoen for kondens og fuktpåvirkning på undertak, isolasjon og trekonstruksjoner.

Ved langvarig fuktpåvirkning kan det oppstå redusert isolasjonsevne, muggsopp og råteskader. Ettersom deler av takkonstruksjonen er skjult bak dampspærre og isolasjon, samt store deler av takkonstruksjonen er igjenbygget, kan eventuelle skjulte skader ikke utelukkes ved en visuell kontroll.

Det er ukjent om registrerte fuktskjolder i kott er av tidligere eller pågående fuktpåkjenninger. Påpeker at det var oppholdsvær på befaringsdagen. Ved punktkontroll og overflatemålinger ved bruk av fuktindikator på registrerte forhold, ble det ikke registrert forhøyde fuktverdier.

Årsaken til fuktskjoldene og misfargingen bør undersøkes nærmere. Det anbefales jevnlig kontroll og fuktmåling i de berørte områdene, samt jevnlig kontroll av tilgjengelige takgjennomføringer og tilkoblinger rundt ventilasjons-/avtrekksaggregatet.

Dampspærrens skjøter og gjennomføringer bør kontrolleres for utettheter. Luftingen fra takutstikk og videre gjennom takkonstruksjonen bør også avklares. Dersom luftingen ikke er tilfredstillende utført, bør nødvendige tiltak utføres. Eventuelt fuktskadede materialer må skiftes etter at årsaken til fuktskolder er lokalisert og utbedret.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll.

Utvendig kledning er punktkontrollert for eventuelle råteskader.

Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 13 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

- Det er registrert værslitt trekledning med behov for vedlikehold. Enkelte kledningsbord har lokale råteskader. Det er også registrert enkelte steder hvor det er liten avstand mellom kledning og terreng, og liten eller ingen synlig lufting ved underkant av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Værslitt overflatebehandling og råteskader reduserer kledningens levetid og beskyttelse av den underliggende veggkonstruksjonen. Liten avstand til terreng medfører økt belastning fra fukt, vannsprut, snø og vegetasjon. Mangelfull lufting bak kledningen kan redusere uttørkingen og øke risikoen for videre råteutvikling og skjulte fuktskader i lekter, vindsperre og øvrige deler av veggkonstruksjonen. Omfanget av eventuelle skjulte skader kan ikke avklares uten ytterlige undersøkelser og destruktive tiltak.

Råteskadede kledningsbord bør skiftes, og nærliggende konstruksjoner bør kontrolleres når kledningen åpnes. Kledningen bør rengjøres og overflatebehandles etter behov. Utførelse av utvendig kledning hvor det er lav høyde fra bunn kledning til terreng, anbefales det jevnlig kontroll og vedlikehold, gjerne med hyppigere intervaller enn resterende kledning på boligen. Lufting ved underkant av kledningen bør kontrolleres og utbedres der denne er mangelfull. Som følge av alder og elde på veggkonstruksjonen, må det forventes økt vedlikehold, jevnlig kontroll og fremtidig utskiftning. Når det er tid for utskiftning er det vanskelig å si noe om, da det avhenger av flere faktorer som klima, materialkvalitet og vedlikehold.



Liten/ingen lufting bak bunn kledning



Påbegynnende råteskader



Værslitt kledning/påbegynnende råteskader



Påbegynnende råteskader bunn belistnings bord

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Det er registrert normal aldersslitasje, særlig på de mest værutsatte fasadene. Det er også registrert vindu med råteskader.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 14 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

- Vinduenes alder innebærer økt behov for vedlikehold. Med økende alder øker sannsynligheten for avvik knyttet til pakninger, omramming, overflatebehandling og øvrige funksjoner.

Det er også økt risiko for lekkasjer og fuktinntregning til tilstøtende konstruksjoner over tid

Det må forventes økt vedlikeholdsbehov fremover, spesielt på værutsatte fasader. Tidspunkt for eventuell utskifting er vanskelig å fastsette, da dette avhenger av vedlikehold, klima og materialkvalitet.

Vindu med råteskader kan utvikle seg videre og føre til redusert styrke og tetthet i karm og ramme. Det er registrert at utførelse på vindu med råteskader, har lav høyde til terreng. Utførelse gir økt fuktpåvirkning, og ved råteskade sammenheng med utførelse økt, risiko for fuktinntregning i tilhørende konstruksjoner. Omfanget av eventuelle skjulte skader kan ikke avklares uten nærmere undersøkelser eller demontering av vindu. Det anbefales å skifte ut vindu med råteskader, avklare omfang av eventuelle skjulte skader og eventuelt bytte materialer som er skadet. Det anbefales også at utførelse på vindu med lav høyde til terreng, utbedres for å redusere risikoen for fuktinntregning og fuktpåkjenning på bygningsdelene.

Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av registrert råteskader i vindu og la høyde til terreng. Kostnadsestimat er kun estimert for utskiftning av av vindu.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Det er ulik alder på dørene. Dørene som er skiftet ut etter byggeår, fremstår i overordnet ok tilstand.

Vurdering av avvik:

- Balkongdøren i 2. etasje er værslitt og har begynnende råteskader i utvendig panel på dørbladet. Det er registrert innvendige fuktskjolder under døren. Eier opplyser at det ikke er kjent med fuktinntregning under balkongdør i løpet av eiers tid. Det ble også utført overflatemålinger ved bruk av fuktindikator, som ikke viste forhøyede fuktverdier.

Balkongdøren i 1. etasje har værslitte karmen og sprekkdannelser i utvendig panel og trevirke. Dør som er skiftet etter byggeåret, har synlig byggeskum over dørkarmen og er ikke tettet igjen.

Konsekvens/tiltak

- Værslitasje, sprekkdannelser og begynnende råteskader kan føre til redusert tetthet og videre nedbrytning av karm og dørblad. Fuktskjolder under balkongdøren kan være tegn på svikt i beslag, terskel, tetting eller omkringliggende veggkonstruksjon. Ved pågående fuktinntregning er det risiko for skjulte fukt- og råteskader i terskel, bunnsvill, gulvkonstruksjon og tilstøtende vegg.

Byggeskum fungerer hovedsakelig som isolasjon og utfylling, og kan ikke alene forventes å ivareta nødvendig utvendig regn- og vindtetting. Mangelfull tetting rundt døren kan over tid gi luftlekkasjer, vanninntregning og følgeskader i skjulte konstruksjoner.

Årsaken til fuktskjoldene under balkongdøren i 2. etasje bør undersøkes nærmere. Det anbefales jevnlig kontroll av terskel, beslag, tetting og tilstøtende gulv- og veggkonstruksjoner. Forholdet kan ses i sammenheng med tekking- og fallforhold på balkong, samt påbegynnende råteskader på balkongdør. Dør med råteskader bør repareres eller skiftes ut.

Værslitte og sprukne deler på balkongdøren i 1. etasje bør utbedres og overflatebehandles. Det anbefales å tette igjen over dørkarm med egnet tettemiddel.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av registrerte råteskader i balkongdør. Kostnadsestimat er estimert for utskiftning av 1 stk balkongdør med råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 15 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport



Påbegynnende råteskader balkongdør



Fuktskjolder bunn svill balkongdør

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i 2 etg er utført med trekonstruksjoner, med sveisepapp som tekking. Deler av tettesjikt på balkong er synlig for visuell kontroll, da deler av plattingen er belagt med lemmer.

Terrasse 1 etg i og utenfor innglassert terrasse over underetasjen, er utført med terrasselemmer. Tettesjikt under terrasse over underetasjen er igjenbygget og kan ikke visuelt bekrefte og kontrolleres som følge av utførelse.

Vurdering av avvik:

- Balkongen over innglasset balkong har tettesjikt på gulvet. Det er registrert mangelfulle fallforhold, slik at vann ikke ledes bort fra vegger og avløp på en tilfredsstillende måte. Deler av tettesjiktet er lokalt reparert med ny sveisetekking etter en tidligere lekkasje til den innglassede balkongen under. Eksisterende tettesjikt har høy alder.

Terrassen i 1. etasje ligger over deler av underetasjen. Tettesjiktet er skjult under en overliggende terrasseplating og var derfor ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Utførelse, tilstand og tilslutninger mot vegger og øvrige konstruksjoner kunne ikke verifiseres. Ut fra opplyst eller antatt alder har tettesjiktet passert forventet brukstid.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfulle fallforhold kan føre til vannansamlinger og langvarig fuktbelastning på tettesjikt, skjøter, gjennomføringer og overganger mot vegg. Tidligere opplyst lekkasje og lokal reparasjon viser at tettesjiktet har hatt funksjonssvikt.

Alder og utilgjengelig tettesjikt under terrasseplatingen medfører usikkerhet om gjenværende funksjon. Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg skjult og føre til fukt- og råteskader i vegger, etasjeskiller og underliggende rom. Skadeomfanget kan bli betydelig før lekkasje blir synlig innvendig.

Det anbefales å utbedre balkongens fallforhold, tettesjikt, skjøter, gjennomføringer og overganger mot vegg. På grunn av tidligere lekkasje, lokale reparasjoner og tettesjiktets alder bør full rehabilitering med nytt tettesjikt og tilfredsstillende fall påregnes i nærmeste fremtid.

Terrasseplatingen over underetasjen bør demonteres i nødvendig omfang for kontroll av tettesjiktet og tilslutningene mot vegg, dørterskler, beslag og eventuelle gjennomføringer. Det må påregnes utskifting av tettesjiktet dersom tilfredsstillende utførelse og funksjon ikke kan dokumenteres.

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 16 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer, samt platting på terreng som ligger inntil boligen.
Det er registrert normal bruksslitasje som følge av alder og elde. Jevnlig vedlokehold må påberegnes og anses som normalt

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper er av betongtrapp, hvor trinn er flislagt. Fremstår i overordnet ok tilstand med normal bruksslitasje som følge av alder og elde.

INNSENDIG

1 TO 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Ved punktmåling er det registrert en total høydeforskjell på over 30 mm i gulvet.

Årsaken til høydeforskjellen kan ikke fastslås på bakgrunn av målingen og den visuelle kontrollen alene. Forholdet kan blant annet ha sammenheng med opprinnelig utførelse, langvarig nedbøyning i bjelkelaget, bevegelser eller setninger i bygningen. Det er ukjent om avviket er stabilt eller under utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Høydeforskjellen medfører merkbare skjevheter i gulvet og kan påvirke bruk, møblering og montering av innredninger. Dersom skjevheten skyldes svekkelse, setninger eller utilstrekkelig understøttelse, kan avviket utvikle seg videre.

Målingen alene dokumenterer ikke redusert bæreevne eller konstruksjonsskade. Eventuelle skjulte forhold i bjelkelaget eller de underliggende bærekonstruksjonene kan likevel ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser og destruktive tiltak.

Det anbefales å følge med på om skjevhetene utvikler seg, og om det oppstår nye sprekker, gliper, nedbøyning eller merkbare rystelser ved belastning. Underliggende bærekonstruksjoner, oppleggspunkter og eventuell understøttelse bør kontrolleres nærmere dersom det er registrert andre symptomer, eller dersom årsaken ønskes avklart.

Oppretting av gulvet vil normalt kreve bygningstekniske tiltak. Før eventuell oppretting bør årsaken til skjevheten vurderes, slik at det ikke bare utføres en overflatemessig utbedring av et underliggende konstruksjonsforhold.

Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneliv og beboernes helse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn i boligen.

Eier opplyser at det foreligger rapport fra feier, hvor det ikke foreligger noen forhold etter befaring av feier.

Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 17 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

1 TO 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat, og veggene har panel. Hulltaking er foretatt.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner i vegg vendt mot terreng kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Vurdering av avvik:

- Ved hulltaking i innforet trevegg mot terreng er det registrert forhøyede fuktverdier. Målingen er utført som en punktkontroll og viser kun forholdene på det undersøkte stedet.

Det er registrert plast/dampspærre i veggkonstruksjonen samt papp mellom treverk og grunnmur. Utførelse var ikke unormalt på byggetidspunktet, men gir begrenset utørkingsmulighet. I en innforet vegg under terreng med begrenset utørkingsmulighet og organiske materialer nær grunnmuren regnes som en fuktsatt konstruksjon. Utførelsen kan bidra til oppsamling av fukt og kan ha påvirket måleresultatet.

Konsekvens/tiltak

- De registrerte fuktverdiene kan indikere fuktpåvirkning i den innforede veggkonstruksjonen. Fuktigheten kan skyldes blant annet fuktvandring gjennom grunnmuren, kondens, mangelfull utvendig fuktsikring eller redusert uttørking som følge av konstruksjonsoppbyggingen.

Ved vedvarende fuktbelastning er det risiko for muggsopp, nedbrytning eller råteskader i treverk og andre organiske materialer. Punktkontrollen gir ikke grunnlag for å fastslå årsak, omfang eller om forholdet forekommer i øvrige deler av vegg. Skjulte fukt- og følgeskader kan derfor ikke utelukkes uten ytterligere undersøkelser og destruktive tiltak. Forholdet må ses i sammenheng med utvendig fuktsikring og drenering, som har passert mer enn halvparten av forventet levetid.



Innendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 18 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

Badet ble renovert under tidligere eiers periode.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

LOFT > BAD

1 TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert riss og sprekkdannelser i flisfuger i våtsonen, samt hulrom bak enkelte fliser. Eier opplyser at tidligere sprekker i flisene er reparert eller forsegle med epoxy. Epoxybehandlingen er en lokal overflatereparasjon og dokumenterer ikke årsaken til sprekkdannelsene eller tilstanden til flisfeste, underlag og underliggende tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Sprekkdannelser og hulrom kan skyldes mangelfull vedheft eller bevegelser i underliggende konstruksjon. Flisene kan over tid løsne eller få ytterligere skader. Dersom bevegelsene fortsetter, kan også den utførte epoxyreparasjonen sprekke eller miste funksjonen.

Omfanget av hulrom og sprekkdannelser bør kartlegges nærmere. De epoxybehandlede områdene bør kontrolleres jevnlig for nye riss, åpninger eller tegn på videre bevegelse. Fliser med mangelfull vedheft bør tas ned og monteres på nytt etter at årsaken er avklart. Det anbefales å være oppmerksom på at bakenforliggende tettesjikt ikke ødelegges ved demontering og remontering av flis.

Gjennomføringen rundt blandebatteriet bør undersøkes nærmere. Det bør etableres en varig og vanntett tilslutning mellom rørgjennomføringen og tettesjiktet. Lokal fuging i overflaten alene er ikke tilstrekkelig dersom tettingen bak flislaget mangler eller er skadet.



LOFT > BAD

1 TO 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Det er registrert med nedsenket dusjsone og fall til sluk i dusjsonen. Det er også registrert fall mot hjelpesluket under vasken.

Ved vanntest på gulvet utenfor dusjsonen ble det ikke registrert synlig motfall eller vesentlig vannansamling på de kontrollerte områdene.

Kontrollen er utført som en punktvis vurdering og beskriver fallforholdene slik de fremsto på befaringsdagen. Eventuelle senere bevegelser eller nedbøyning i etasjeskilleren og øvrige konstruksjoner kan påvirke gulvets fallforhold over tid. Registreringen innebærer derfor ikke en garanti for at fallforholdene forblir uendret.

LOFT > BAD

1 TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 19 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk med ukjent utførelse av membran.

Det er registrert spor av bellegg ved oppbrett ved dørterskel, samt spor av belegg i sluk under klemring. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er over 25 mm.

Påpeker at membran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktdatablad eller bildedokumentasjon på utførelse av tettesjikt og produkter på bad. Manglende dokumentasjon medfører begrenset mulighet for å verifisere om tettesjikt på våtrommet er utført i henhold til gjeldene fagmessig prinsipper.

Badekaret er tilkoblet et avløp i gulvet under badekaret. Avløpsledningen føres skjult under gulvet og er tilknyttet sluket i dusjsonen. Ved punktkontroll og avtapping av vann fra badekaret på befaringsdagen ble det registrert at vannet ble ført inn i sluket i dusjsonen.

Løsningens kapasitet og utførelse kunne ikke kontrolleres fullt ut på grunn av begrenset tilkomst under badekaret og skjult rørføring. Ved rask avtapping av et fylt badekar kan avløpskapasiteten være begrenset, særlig dersom sluket eller avløpsledningen er delvis tilstoppet. Dette kan medføre oppstuvning i sluket eller vannansamling på gulvet utenfor badekaret.

Det anbefales å følge med på avrenningen ved bruk og sørge for jevnlig rengjøring av sluket i dusjsonen for å opprettholde tilfredsstillende avløpskapasitet. Ved langsom avrenning, tilbakeslag eller vannansamling bør avløpsløsningen undersøkes nærmere av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Tettesjikt og sluk har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Tettesjiktet ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke kontrolleres fullt ut ved en visuell befaring.

Konsekvens/tiltak

- Alder medfører redusert forventet restlevetid og økt risiko for svekkelse i tettesjiktet, tilslutningen mot sluk og øvrige overganger og gjennomføringer. Eventuell svikt kan føre til fuktinntrengning og skjulte følgeskader i gulv-, vegg- og etasjeskillerkonstruksjonen. Skjulte skader kan utvikle seg før de blir synlige på overflatene.

Sluk, fuger, gjennomføringer og øvrige synlige overganger bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Ved tegn til lekkasje, misfarging eller andre fuktsymptomer må ytterligere undersøkelser utføres uten opphold.

Det anbefales at sluket rengjøres og kontrolleres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for tilstopping og vannansamling på gulvet.



Sluk i dusjsonen.



Sluk på gulv under vask

LOFT > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

LOFT > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 20 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

LOFT > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bad og soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010

Oppgradering av vaskerom ble utført i løpet av tidligere eiers periode.

Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødigg. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnet materialer i våtsonen bak vask.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, kan fuktpåvirkning som vannsprut over tid føre til fuktskader, råte, samt redusert levetid på bygningsdeler.

Ved bruk av vask, anbefales det å være oppmerksom på vannsprut og fuktpåkjenninger på uegnet materialer. Det anbefales også å etablere fuktbestandig løsning tilpasset bruk i våtsoner.

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater gulv

Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 21 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Det er ikke varmekabler i gulv.

Gulvebelegget er delvis demontert ved dør inn til kjølerommet, for uttørking og avklare eventuelle forhold etter lekkasje fra aggregat til kjølerommet. Eier opplyser at utbedring er under arbeid. Forholdet er beskrevet under Teknisk rom/kjølerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og vinylbelegg som tettsjikt.

Det er registrert 2 sluker i gulv, hvor sluk i gulv er under skap ved vaskemaskin, og ved varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

- Overgangen mellom vaskerommet og gangen er utført trinnfritt, uten synlig oppbrett av gulvbelegg eller annen terskelløsning. Høydeforskjellen fra gulvet ved døråpningen til overkant av nærmeste sluk er mindre enn 25 mm.

Det er registrert fall mot sluk på gulvet. Varmtvannsbereder og vaskemaskin er plassert i nærheten av slukene, noe som reduserer risikoen for at lekkasjevann sprer seg til øvrige konstruksjoner. Sluket ved vaskemaskinen er imidlertid plassert under et skap og har begrenset tilkomst for kontroll, rengjøring og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Registrert fall og plasseringen av vanninstallasjonene nær slukene bidrar til at eventuelt lekkasjevann normalt kan ledes mot sluk. Den lave høydeforskjellen og den trinnfrie overgangen gir likevel begrenset sikkerhet mot at større vannmengder kan renne ut i gangen, særlig dersom lekkasjen oppstår utenfor slukenes nærområde eller avrenningen blir redusert.

Begrenset tilkomst til sluket under skapet kan vanskeliggjøre jevnlig rengjøring og kontroll. Ved tilstopping eller redusert avløpskapasitet kan det oppstå oppstuvning og vannansamling på gulvet, med risiko for fuktpåvirkning av tilstøtende rom og konstruksjoner.

Slukene bør rengjøres og kontrolleres jevnlig, og det må sikres tilstrekkelig tilkomst til sluket under skapet. Skapinnredningen bør om nødvendig tilpasses slik at sluket kan inspiseres og rengjøres uten omfattende demontering.

Det bør jevnlig kontrolleres at gulvet fortsatt leder vann mot sluk, og at det ikke oppstår vannansamling ved overgangen til gangen. Ved fremtidig rehabilitering anbefales det å etablere bedre sikring mot utstrømning av lekkasjevann, eksempelvis økt høydeforskjell, oppbrett av tettesjikt eller annen dokumentert løsning.

Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 22 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport



Sluk ved varmtvannsbereder



Sluk under skap ved vaskemaskin



Overgang gulv mellom vaskerom og gang



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).,

Men rommet er ikke et lukket rom. Ved bruk av vaskerom og tørking av klær, anbefales det å være oppmerksom luftfuktigheten i rommet. Ved eventuell vedvarende problem med luftfuktighet, anbefales det å etablere mekanisk avtrekksvifte/ fuktstyrt vifte.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Hulltaking er ikke utført i vegg mot vaskerommets mest fuktutsatte områder, da disse konstruksjonene i hovedsak grenser mot yttervegg og ikke er egnet for hulltaking fra tilstøtende rom. Sannsynligheten for å avdekke fuktpåvirkning ved hulltaking i i resterende vegger vurderes som begrenset.

Det er utført punktvis overflatemålinger på tilgjengelige konstruksjoner uten at det ble registrert forhøyede fuktindikasjoner på befaringdagen.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 23 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Rommet ble renovert under tidligere eiers periode.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet er utført som relativt flatt, med nedsenk og fall til sluk i dusjonen.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk med belegg på gulv.

Det er registrert høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusjonen som er høyere enn 25 mm.

Påpeker at tettesjikt ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktetablad eller bildedokumentasjon på utførelse av tettesjikt og produkter på bad. Manglende dokumentasjon medfører begrenset mulighet for å verifisere om tettesjikt på våtrommet er utført i henhold til gjeldene fagmessige prinsipper.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlig tettesjikt ved sluket. Klemringen fremstår imidlertid ikke tilfredsstillende festet.

Konsekvens/tiltak

- Klemringen skal sikre en tett forbindelse mellom tettesjiktet og sluket. Dersom klemringen ikke er korrekt montert eller har utilstrekkelig innfesting, kan vann trenge inn under tettesjiktet og videre i tilhørende vegg- og gulv konstruksjoner. Dette medfører økt risiko for skjulte fukt-, mugg- og råteskader.

Det er ikke mulig å avklare om det allerede foreligger fuktpåvirkning eller skade i underliggende konstruksjoner ved visuell kontroll alene.

Sluket og tilslutningen mellom tettesjikt og klemring bør undersøkes av et fagkyndig foretak. Klemringen må demonteres eller etterstrammes i nødvendig omfang, slik at det kan kontrolleres om tettesjiktet ligger korrekt og er uten skader.

Dersom tettesjiktet er feil montert, skadet eller ikke kan festes på en dokumentert og varig måte, må slukområdet bygges om. Større rehabilitering av gulvet må påregnes dersom lokal utbedring ikke lar seg utføre uten å skade det øvrige tettesjiktet.

Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 24 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skillevegg mellom trappeoppgang og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.



Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 25 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Våtrommet er renoveret under tidligere eiers periode.

Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødigg. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

UNDERETASJE > BAD 2

TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD 2

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.

Det er registrert oppbrett av bellegg på vegg bak flis og ved dørterskel.

Det er registrert fall til gulv ved og ved vanntest er det registrert vann ledes til sluk

Vurdering av avvik:

- Det er registrert åpning, sprekk skjøten på gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak

- En åpen eller skadet skjøt kan føre til at bruksvann trenger under gulvbelegget og videre i tilleggende konstruksjoner. Dette gir økt risiko for skjulte fuktskader.

Skjøten bør utbedres innen kort tid. Det må avklares om belegget kan repareres lokalt med en dokumentert, varig og vanntett løsning. Underlaget bør samtidig kontrolleres for fukt og eventuelle følgeskader.

Dersom lokal reparasjon ikke kan gjennomføres uten usikkerhet om tettheten, må utskifting av gulvbelegget og nødvendig rehabilitering av gulvkonstruksjonen påregnes. Området bør utsettes for minst mulig vannbelastning frem til forholdet er utbedret.



UNDERETASJE > BAD 2

TO 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 26 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Våtrommet har plastsluk med belegg.

Det er to sluker, sluk i dusjsonen og sluk på gulv under vask.

Påpeker at smøremembran på vegg ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktdatablad eller bildedokumentasjon på utførelse av tettesjikt og produkter på bad. Manglende dokumentasjon medfører begrenset mulighet for å verifisere om tettesjikt på våtrommet er utført i henhold til gjeldene gra og fagmessig prinsipper. Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon fra utførende foretak om dette foreligger.



UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skillevegg mellom stue og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr består av kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og mikrobølgeovn.

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er kjølerom med kjøleaggregat i underetasje.

Vurdering av avvik:

- På befaringsdagen opplyste eier at det nylig hadde vært lekkasje fra kjøleaggregatet, med vannavrenning ned på gulvet i kjølerommet. Det var åpnet i gulvet ved døren, og det ble registrert fuktpåvirkning i nedre del av skilleveggen mellom bod og kjølerom. Årsak og skadeomfang kunne ikke avklares fullt ut på befaringstidspunktet.

Etter befaringen har eier åpnet veggen i kjølerommet mot yttervegg under terreng og oversendt bildedokumentasjon. Bildene viser fuktskjolder og misfarging på bunnsvill og enkelte deler av trestenderverket. Eier opplyser at materialene ikke var fuktige da veggen ble åpnet. Det foreligger ikke dokumenterte fuktmålinger fra den åpne konstruksjonen.

På de tilsendte bildene er det ikke registrert tydelige spor etter vannavrenning eller synlig fuktinntrengning gjennom den eksponerte grunnmuren. De registrerte skjoldene vurderes derfor å kunne ha sammenheng med tidligere lekkasje fra kondenspåvirkning og bruken av rommet som kjølerom. Årsaken kan likevel ikke fastslås sikkert på grunnlag av bilder alene.

Kjølerommet er ikke utført etter anbefalt utførelse som rom-i-rom konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

- Fuktskjoldene viser at deler av konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fuktpåvirkning.

Slik kjølerommet er bygget i dag, kan temperaturforskjellen mellom kjølerommet og omkringliggende konstruksjoner medføre kondens og skjult fuktoppbygning. Videre bruk som kjølerom kan derfor føre til nye eller gjentatte fuktskader.

Den utførte åpningen gjelder bare deler av konstruksjonen. Eventuelle forhold i øvrige veggkonstruksjoner vendt mot under terreng kan ikke bekreftes eller utelukkes og må ses i sammenheng med vurderingene under punktet «Rom under terreng».

Tiltak:

De åpne konstruksjonene bør kontrolleres med dokumenterte fuktmålinger før veggen eventuelt bygges opp igjen. Misfarget treverk og øvrige berørte materialer bør vurderes nærmere, skadet materialer bør skiftes etter ut

Kjøleaggregatet må kontrolleres og lekkasjeårsaken utbedres. Rommet bør ikke tas i videre bruk som kjølerom med dagens konstruksjonsoppbygging. Dersom kjøleromsfunksjonen skal opprettholdes, bør rommet bygges om etter en dokumentert løsning tilpasset kjøleromsdrift, med korrekt isolering, luft- og dampetting og sikre overganger og gjennomføringer.

Dersom det registreres ny eller vedvarende fukt etter uttørking, må yttervegg, grunnmur, drenering og utvendig fuktsikring undersøkes nærmere.

Forholdet ble registrert av eier selv, som var like før befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Registrert forhøyde fuktverdier i bunn skillevegg mellom bod og kjølerom.



Belegg på gulv er åpnet opp for uttørking



Aggregat er defekt

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er plast vannledninger (rør-i-rør) og av kobber

Vurdering av avvik:

- Eldre vannledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 29 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

- Når vannledninger når høy alder øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer eller funksjonssvikt. Risikoen for skader på installasjonen vil normalt øke med alderen.

Er ikke fagmann for feltet, kontroll og vurdering av anlegget bør utføres av en rørlegger.

Som følge av alder, må det påberegner fremtidige utskiftninger.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av plast.

Det er ukjent hvor mye av innvendig avløpsrør som ble byttet ut, eller om det ikke ble byttet ut under renovering av våtrommene i boligen.

Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

- Eldre plastrør har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Når avløpsrør når høy alder øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer eller funksjonssvikt. Risikoen for skader på installasjonen vil normalt øke med alderen. Er ikke fagmann for feltet, kontroll og vurdering av anlegget bør utføres av en rørlegger. Som følge av alder, må det påberegner fremtidige utskiftninger. Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon som var typiske utførelse på byggetidspunktet.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Det anbefales jevnlig rengjøring og service på varmepumpe .

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Varmtvannsbereder er byttet ut i løpet av eiers periode.

Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 30 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Det er utført arbeid med sikringer, og det foreligger foreløpig ikke samsvarserklæringer, men signert kontrollrapport. Det anbefales eventuelt el-kontroll av anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

1 TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er fra byggeår. Det er ikke mulig å inspisere fuktsikring og drenering som er under bakkenivå og påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder.

Vurdering av avvik:

- Utvendig drenering og fuktsikring har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er ikke dokumentert når anlegget sist ble fornyet eller hvilken tilstand de skjulte delene har. Vurderingen må ses i sammenheng med registrerte forhold under punktet «Rom under terreng», hvor det ved hulltaking er målt noe forhøyede fuktverdier i innforet vegg mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Økende alder kan medføre redusert funksjon i dreneringer, utvendig fuktsikring og eventuell grunnmursplate. Dette kan gi økt fuktbelastning mot grunnmuren og redusert uttørring av konstruksjoner under terreng. De registrerte fuktverdiene innvendig kan ha sammenheng med utvendige fuktforhold, men årsaken kan ikke fastslås uten ytterligere undersøkelser.

Ved vedvarende fuktpåvirkning kan det oppstå mugsopp og råteskader i innforede vegger og andre organiske materialer.

Terrengfall, taknedløp og bortledning av overflatevann bør kontrolleres og vedlikeholdes slik at vann ledes bort fra grunnmuren. Det anbefales ytterligere undersøkelser rundt hele boligen for å avklare dreneringens og fuktsikringens funksjon, særlig ved de områdene hvor det er registrert forhøyede fuktverdier innvendig.

På grunn av alder må det i nærmeste fremtid, påberegnes oppgradering eller utskifting av drenering og utvendig fuktsikring rundt hele boligen. Dersom videre undersøkelser avdekker aktiv fuktinntrengning eller skader i innvendige konstruksjoner, bør utbedring utføres innen kort tid.

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Store deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er begrenset til de delene av konstruksjonen som er synlige. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.

Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 31 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

1 TO 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmur av betong.

1 TO 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Deler av terrengforhold på bakside av bolig, er tildekket med terrasseplattinger og vurdering av eventuelle fallforhold mot boligen er derfor begrenset.

Eier opplyser at på framside av bolig, mot garasje kan det til tider være vann oppsamling inn mot garasje.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 32 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2004

Kommentar

Basert på godkjent søknad

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600, og gir kun en enkel beskrivelse.

Garasje utført med betong- og trekonstruksjoner. Jevnlig vedlikehold og kontroll må påberegnes og anses som normalt. Det var mye lagring i garasje og på garasjeloft på befaringsdagen, som begrenser visuell kontroll for eventuelle forhold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

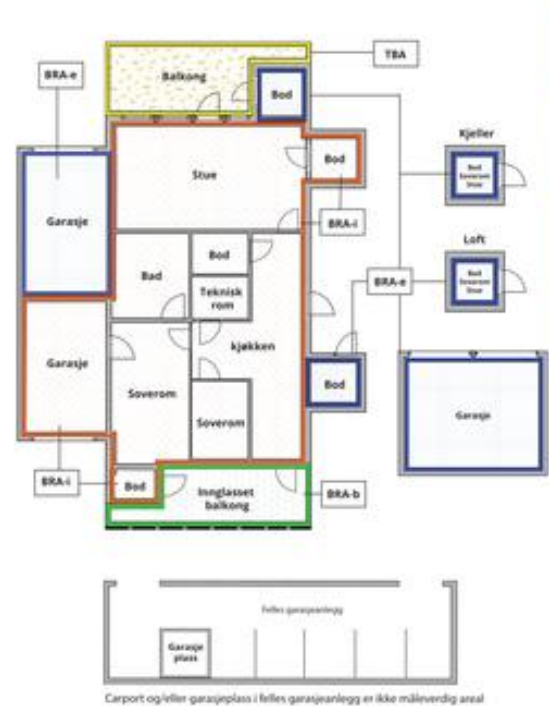
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Loft	65			65	5	16	81
Etasje	96	19		115	74		115
Underetasje	112			112			112
SUM	273	19			79	16	308
SUM BRA	292						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Etasje	Gang, toalettrom, soverom, kjøkken, stue	Utestue/innlasset balkong.	
Underetasje	Vaskerom, bad, bad 2, bod, kjølerom, soverom, soverom 2/kontor, soverom 3, gang, gang 2, stue		

Kommentar

BRA-i: innvendig areal bolig
BRA-e: Innvendig areal innlassert terrasse.
ALH: Ikke målbare areal på loft som har lavere himlingshøyde enn 190 cm.
TBA: Areal utvendig terrasseplattinger og balkong. Uteområdet som støpt platting, flislagt platting, asfaltet området er ikke arealoppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, men stemmer ikke overens ned dagebs bruk av bolig. Det foreligger midlertidig brukstillatelse, men det foreligger ikke ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐

Ja

☒

Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		43		43	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 35 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

BRA-e: Innvendig areal garasje. Loft garasje har ikke målbare areal,

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐

Ja

☒

Nei

Oppdragsnr.: 22592-1128

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 36 av 39

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.7.2026	Andreas Meling	Takstingeniør
	Charlotte Louise Skorpen-Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	29	132		0	954.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gryvjene 34

Hjemmelshaver

Skorpen-Andersen Charlotte Louise, Skorpen-Andersen Oddbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert området for boligbebyggelse

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med beplantning, forstøtningsmur, plen, treterrasser, Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng., med ulike nivåer.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle tinglyste eierforhold på denne matrikkelenheten.

Andre merknaer

Eldre bolig som er bygget etter datidens forskrifter, må ikke forveksles med boliger som er oppført etter dagens standarder og krav. Rapporten tar ikke stilling til hva som er følger med i salget av inventar, løsøre og hvitevarer. Er for eksempel hvitevare nevnt, er dette kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen ved tilstandsvurdering av kjøkkenet.

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.07.2026	Dokumentdato er gjennomgått dokument	Gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon	23.07.2026	Dokumentdato er gjennomgått dokument	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 132
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygnings sakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygnings sakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygnings sakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

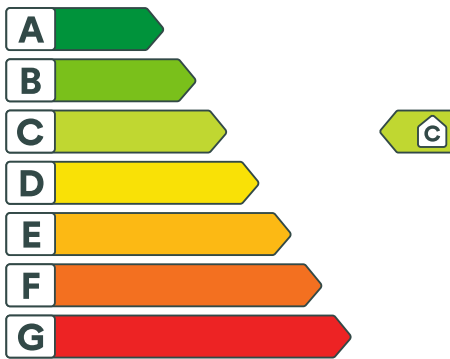
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Energiattest



Adresse Gryvjene 34, 4332 FIGGJO	
Dato for energimerking 06.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-327663
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 9131027
Gårdsnummer 29	Bruksnummer 132
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1987	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 335,0 m²	Oppvarmet bruksareal 273,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 163,48 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 150,55 kWh/m²	Totalt levert pr. år 43 567 kWh
--	---



Gryvjene 34, 4332 FIGGJO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Gryvjene 34, 4332 FIGGJO



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 4: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs**Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 21: Montering av peisinnatts i åpen peis**

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 23: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 24: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO

21 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Gryvjene 34

Postadresse

Gryvjene 34

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

28.10.2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eieren har bodd i boligen siden 28.10.2022

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Skorpen-Andersen, Oddbjørn

Selger

Skorpen-Andersen, Charlotte

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

- 1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Varmekabler fungerer ikke optimalt på det ene badet i 1. etasje
- 2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2024

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt inn nye baderomsvifter

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Jordfeilbryter slo ut med jevne mellomrom

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet sikringer i sikringsskapene. Mangler samsvarserklæring, dette kan ordnes med en elsjekk.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

We Energy

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

104 GRYVJENE 34

PROAKTIV.NO 105



15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

Vedlegg

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 23705706

Side 5

106GRYVJENE 34

PROAKTIV.NO107



Gryvjene 34, 4332 FIGGJO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Gryvjene 34, 4332 FIGGJO



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 4: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 23: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 24: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Sandnes kommune

Sandnes Rådhus, tlf. (04) 66 50 80 Postboks 583 Krossen, 4301 Sandnes

1

Bygningssjefen

Inger Karin Nerdal,
Breidablikk 22,

4300 SANDNES.

SS/AKH-29/132

D Sak 1142/86.

Søknad v/Terje Lie Bjelland mottatt 20.8.86 om oppføring av enebolig og garasje på gnr. 29 bnr. 132, Figved.

Bruksareal: U. et. 87,5 m2
1. et. 91,8 m2
2. et. 65,9 m2
Tot. 245,2 m2

Garasje: 28 m2.

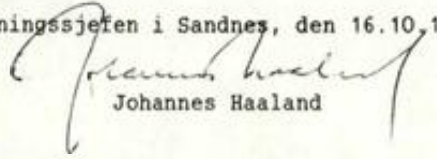
Attester om nabovarsel foreligger.

Nabo samtykker i at garasjens tak nyttes som terrasse.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:
1. Generelle betingelser datert 24. april 1986 må nøye etterkommes.
2. Dør fra garasje til kjeller må utføres i klasse min. B 30 S.
3. Statistiske beregninger må innsendes til godkjenning før arbeidet settes igang.

Byggearbeidet må ikke igangsettes før de tekniske anlegg er ferdig opparbeidet og godkjent av Sandnes kommune. Det kreves en minsteavstand på 2 m til off. ledninger. Stikkledningsskisse fås hos byingeniøren når tomten er byggekklar.

Bygningssjefen i Sandnes, den 16.10.1986


Johannes Haaland

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegning og sit.kart.
Generelle betingelser.

114

GRYVJENE 34

PROAKTIV.NO

115

Knut Nerdal
Gryvjene 34
4332 FIGGJO



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 10.03.2004

Saksbehandler: Odd Reidar Gausel

Vår ref : 200400573-3
Arkivkode : O : 29-132

D SAK 191/2004 - DISPENSASJON INNVLIGES - GODTATT MELDING

Gnr./Bnr: 29/132 Byggeadresse: GRVJENE 34

Tiltakets art: Nybygg
Byggets/anleggets art: Garasje
Tiltakshaver: Knut Nerdal

Melding om tiltak, datert 28.01.2004, er mottatt 30.01.2004.

Da tiltaket var betraktelig større enn kommuneplanens maksimalbestemmelser, ble tiltakshaver anmodet om å redusere tiltaket. Ny revidert melding, inklusivt nytt nabovarsel, ble mottatt 18.02.2004. Bygningssjefen fant ikke å kunne akseptere disse og møte ble avholdt 09.03.2004.

BRUKSAREALER (BRA): Frittliggende garasje: BRA: 43 m²

Fakta: Det meldes om bygging av garasje på eiendommen. Eiendommen er stor, oppgitt til 945 m².

Garasjen ønskes plassert foran dagens garasje i bolig, samt 0,5 m fra nabogrensen og i en minsteavstand på 1,0 m fra vei. Dagens garasje blir søkt bruksendret til bod/hobbyrom. Tiltaket bryter kommuneplanens maksimalbegrensning i § 1.4 da bruksarealet vil bli 43 m² mot kommuneplanens 40 m², gesimshøyden 2,6 m (mot 2,5 m) og mønehøyde 4,9 m (mot 4,5 m), høydemålene er ikke oppgitt, men målt på tegning. Det er således behov for dispensasjon fra kommuneplanens begrensninger.

Bygningssjefen kunne ikke akseptere den ønskede mønehøyden da garasjen blir plassert høyere enn tilstøtende gate og med brystfasaden mot denne. I møte 09.03.2003 på saksbehandlers kontor sa tiltakshaver seg villig til å redusere mønehøyden med 40 cm, hvorav 10 cm skulle tas innvendig, det øvrige med mindre takvinkel. Gesims og mønehøyde vil således bli lik kommuneplanens maksimalbegrensning.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 56 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byplan@sandnes.kommune.no

Bankkonto for skatt 7855 05 11028. Bankpiro 3260 07 01400. Organisasjonsnr. 964 955 137

Det er innlevert dispensasjonssøknad hvor tiltakshaver skriver bl.a. "Har senket terrenget på gårdsplassen med 1,7 m for å gjøre det mer oversiktlig og lettere tilgjengelig. Kan derfor ikke lenger nyttiggjøre eksisterende garasje til bil og søker derfor at den inngår som bod som del av bolig..... Har drevet i motorbransjen siden 1972 hvor blant annet både meg selv og sønnen har kjørt på landslaget i Formel K. I den forbindelse trenger jeg plass til å "mekke". I og med at huset er bygget som det er, har jeg ingen kjeller som kan brukes til formålet da det ikke lar seg gjøre å få inn en Formel Bil."

Hjemmelsgrunnlag: Reguleringsplan nr. 79121, bebyggelses plan 79321-01.

Nabovarsel: Naboer er varslet, ingen innvendinger er mottatt.

Bygningssjefens vurdering: Bygningssjefen viser til behovet for dispensasjon. Arealoverskridelsen, 3 m², tilsvare ca 7,5 %. Her vil bygningssjefen vise til, foruten tiltakshavers egen dispensasjonssøknad, at tomten er stor og sett i relasjon til dette vil overskridelsen være beskjedent.

Bygningssjefen er således av den formening at kravet til "særlige grunner" for å kunne få dispensasjon i henhold til plan- og bygningslovens § 7, er oppfylt.

Bygningssjefen godkjenner også omdisponeringen av dagens garasje til boder.

Etter at bygningssjefen har kommet til å kunne innvilge dispensasjon er det ingen innvendinger mot tiltaket.

VEDTAK:

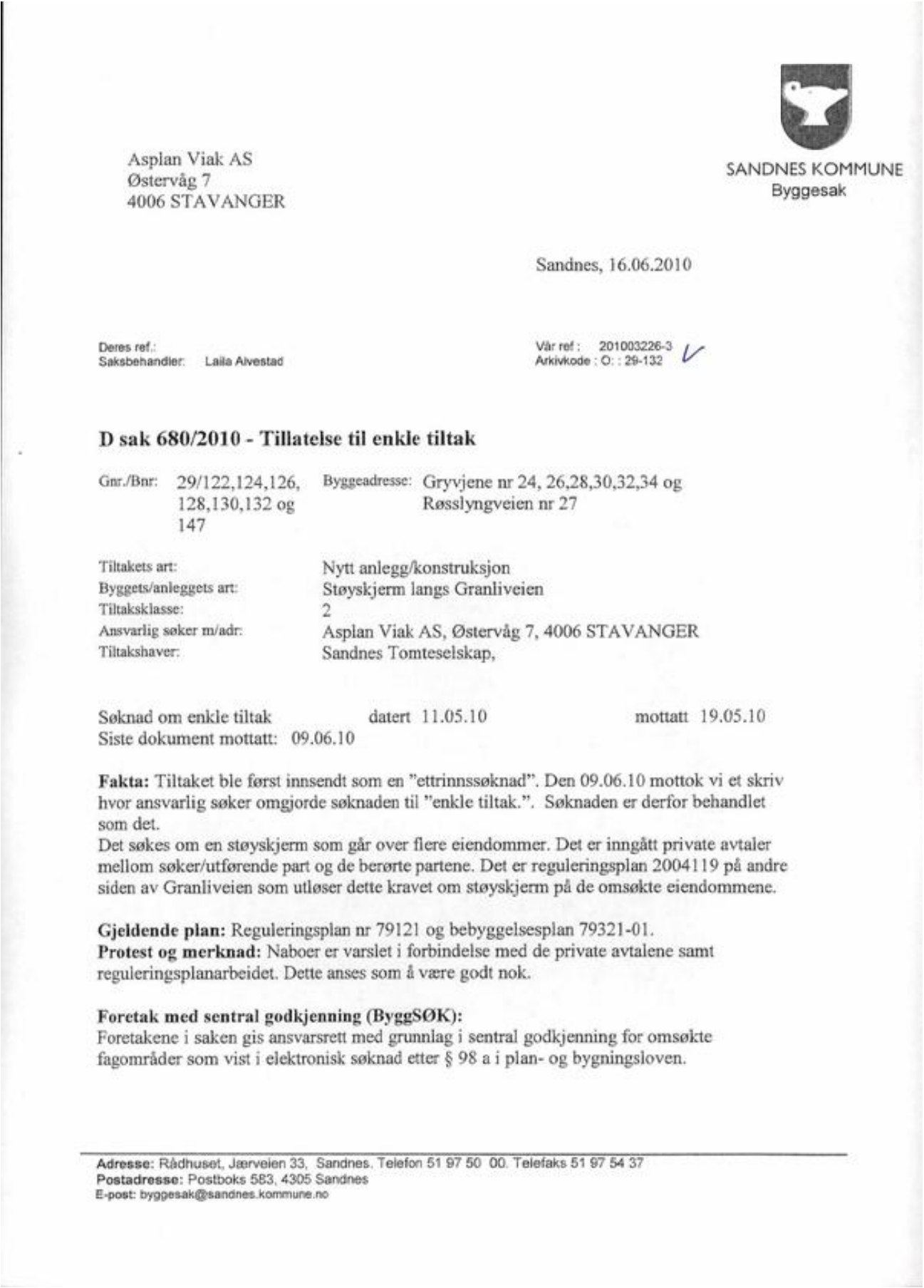
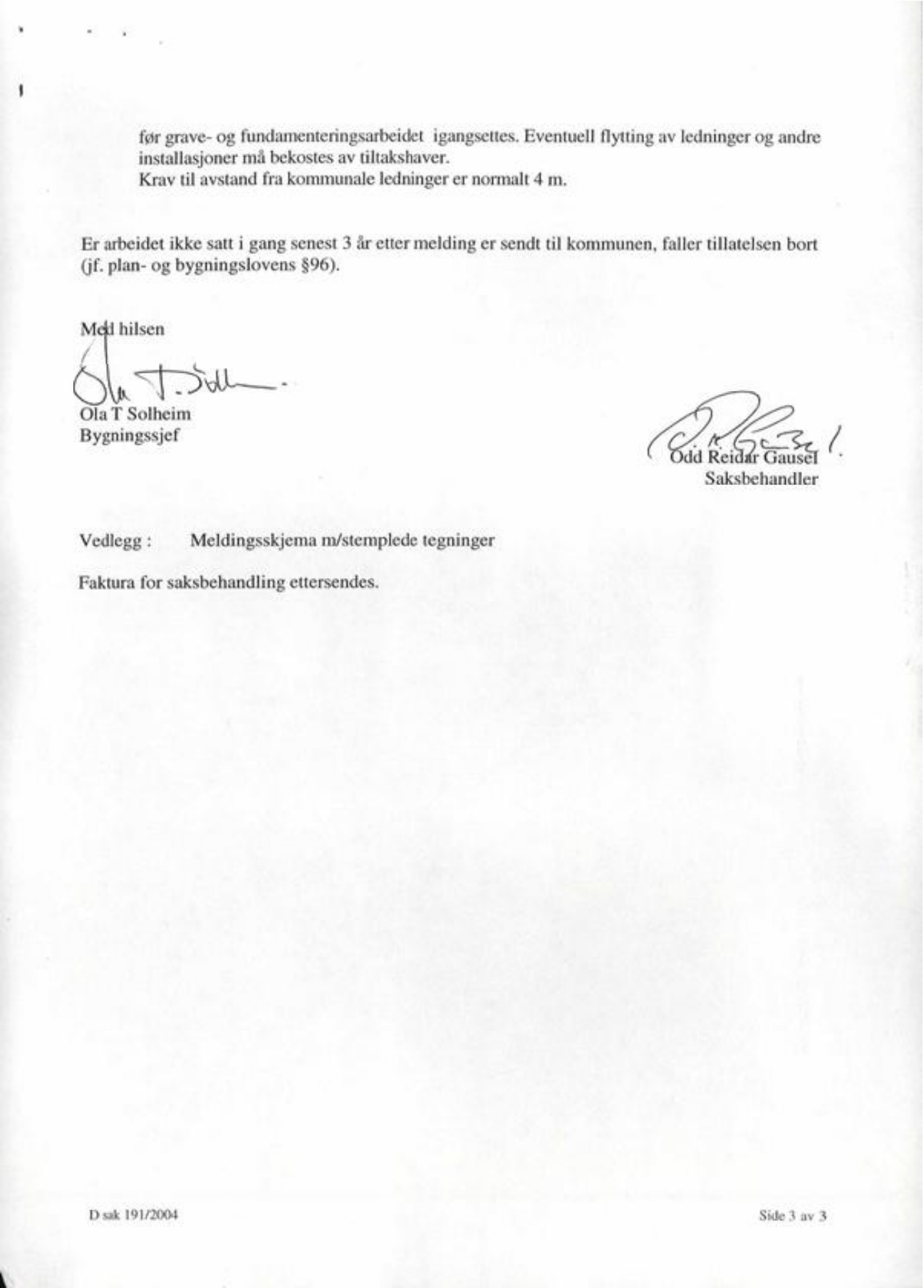
Med hjemmel i plan- og bygningslovens §7 gis det dispensasjon fra gjeldende kommuneplan § 1.4 (ad areal).

Ved at det er innvilget dispensasjon tas meldingen til etterretning. Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, reguleringsplan med bestemmelser og annen lovgivning.

1. Det må være minimum 1,0 meter avstand mellom garasjevegg og *regulert* veikant. Ingen bygningsdel må komme nærmere veikant enn 0,5 m.
2. Nye tegninger, med korrekte mål og i målestokk, må innsendes før oppstart finner sted.
3. Takutstikk og takvann må ikke føres inn på naboeiendommen.
4. Rom over garasje tillates ikke brukt som boligrom (P&bl. § 70.2)
5. Det må påses at byggets plassering ikke kommer i konflikt med eventuelle offentlige eller private ledninger eller kabler i grunnen som vanskeliggjør vedlikehold. Av den grunn må det innhentes gravetillatelse fra kommunalteknisk avdeling i kommunen, Telenor og Lyse Energi.

D sak 191/2004

Side 2 av 3



Bygningssjefens vurdering: Mottatt søknad er innsendt som enkle tiltak. Det forutsettes at tiltaket er i samsvar med gjeldende plan og alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

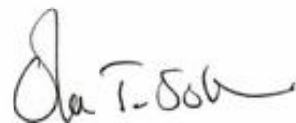
VEDTAK:

Tillatelse til tiltak gis på følgende betingelser:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Rekkefølgekrav i reguleringsplanen må følges.

Byggetillatelsens varighet er 3 år (jf. plan- og bygningslovens § 96).

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningssjefen i Sandnes kommune.



Ola T Solheim
Bygningssjef


Laila Alvestad
Saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver,
Vedlegg, sendes kun til ansvarlig søker: Søknadsskjema m/stemplede tegninger

Side 2 av 2



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Asplan Viak AS
Østervåg 7
4006 STAVANGER

Sandnes, 01.03.2012

Deres ref.:
Saksbehandler: Evelyn Fjetland Bøe

Vår ref.: 201003226-5
Arkivkode: O: 29-132

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 29/132 Byggeadresse: GRYVJENE 34

Tiltakets art:	Nytt anlegg
Byggets/anleggets art:	Støyskjerm
Ansvarlig søker:	Asplan Viak AS
Tiltakshaver m/adr:	Sandnes tomteselskap

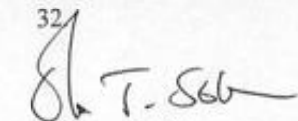
D-sak nr: 680/2010

Anmodning om ferdigattest ble mottatt 15.02.2012 fra ansvarlig søker.

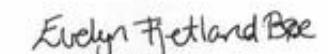
På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Det er ikke foretatt befaringsav arbeidet.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32.

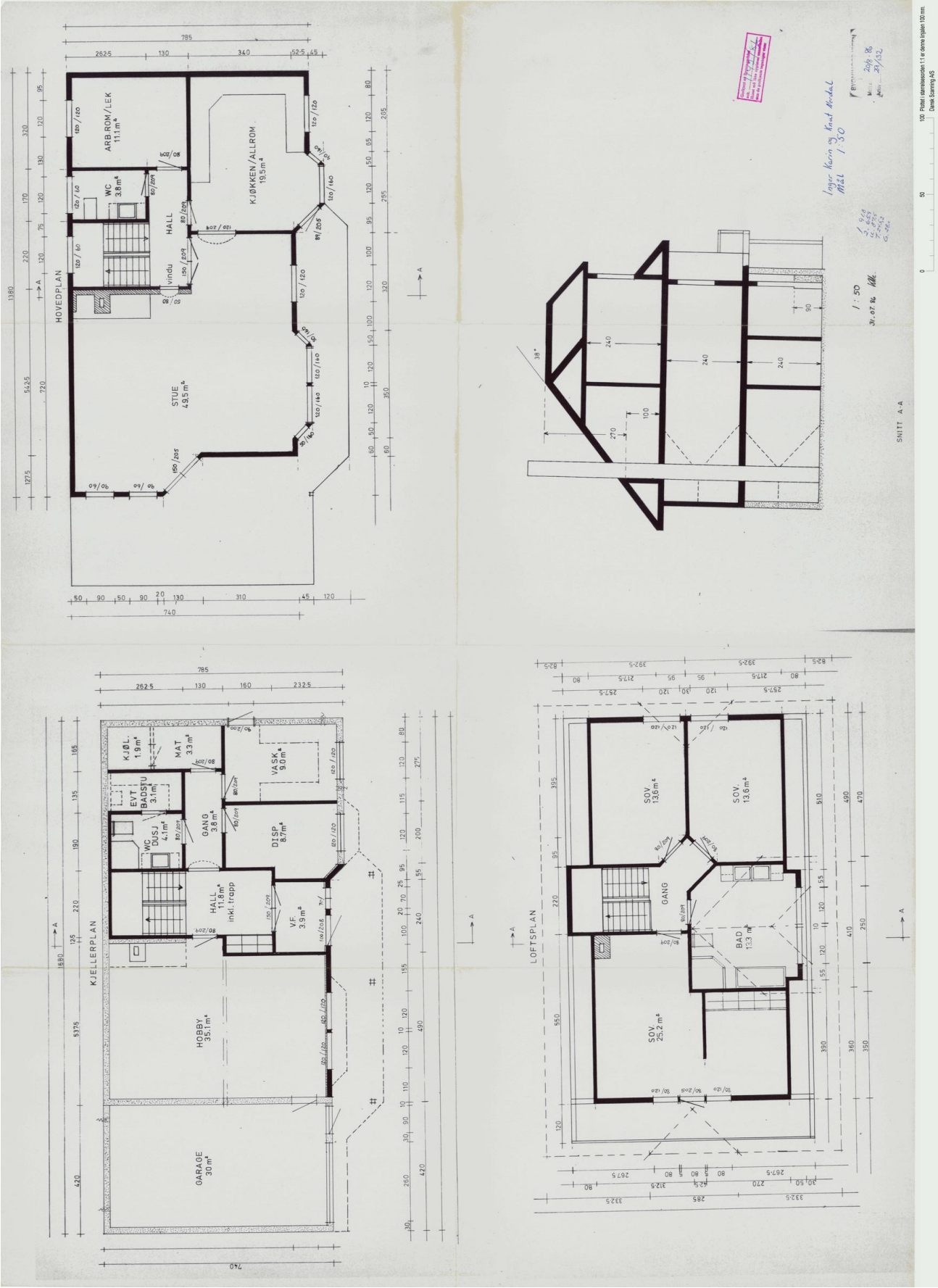
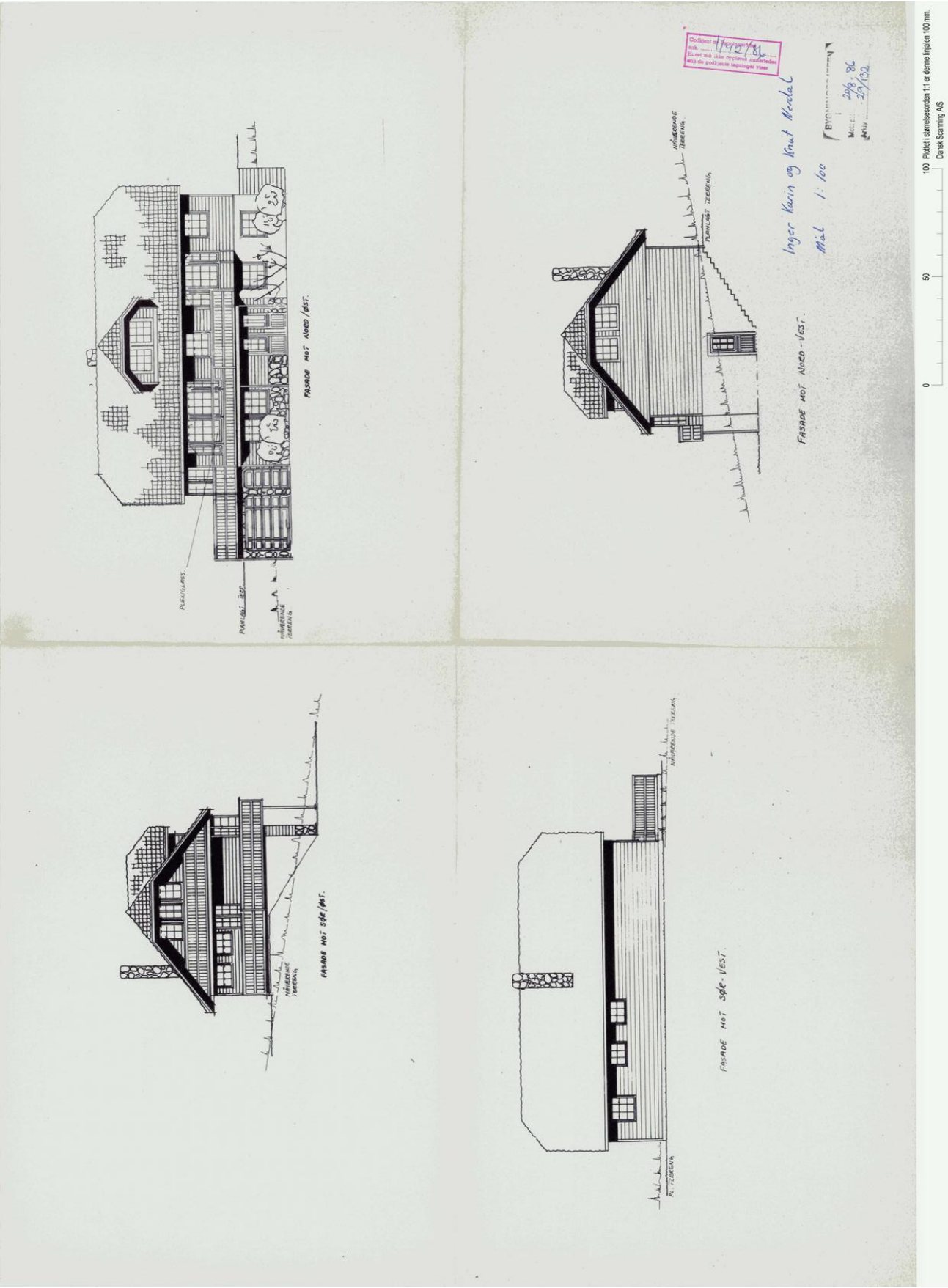


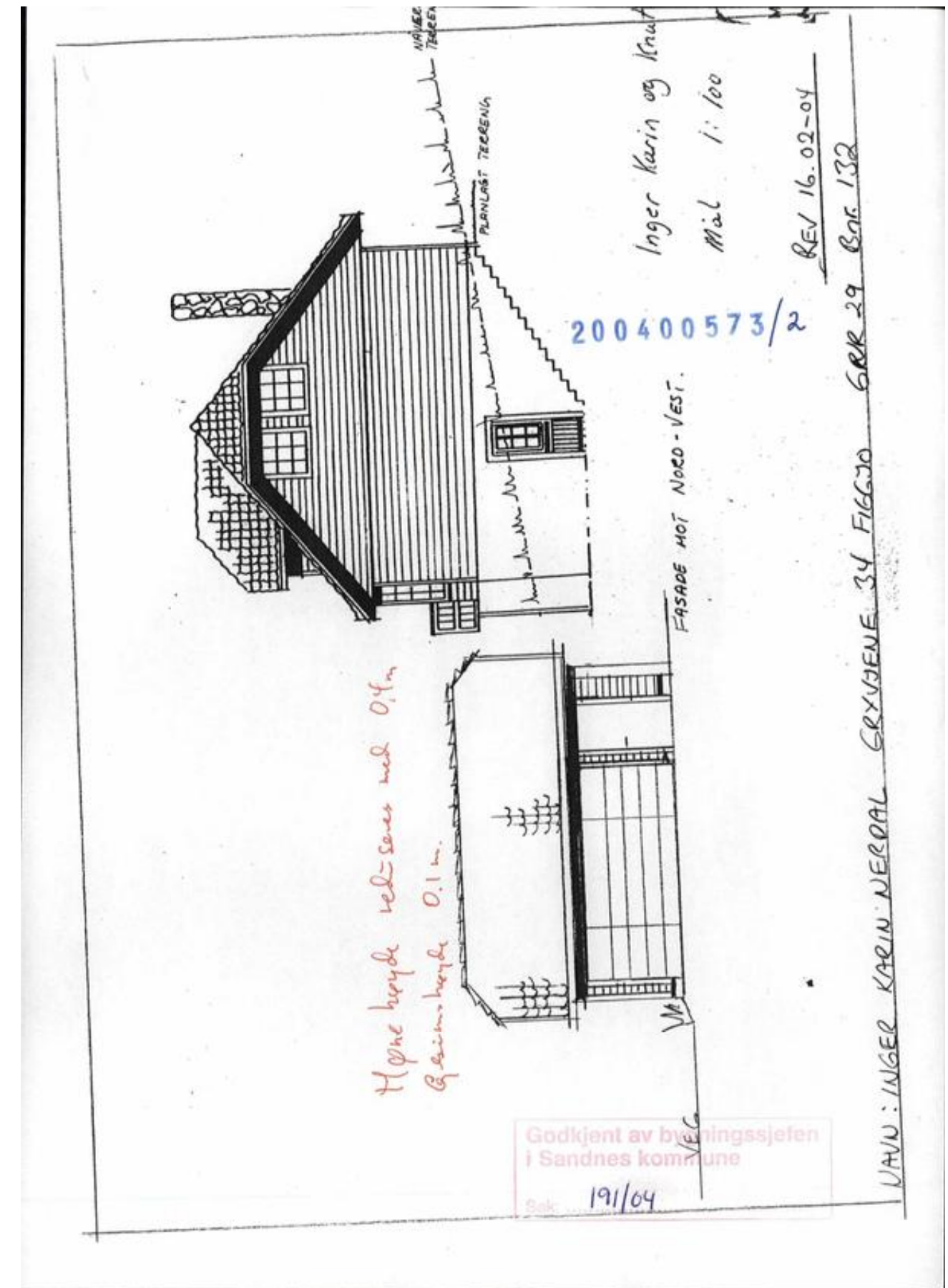
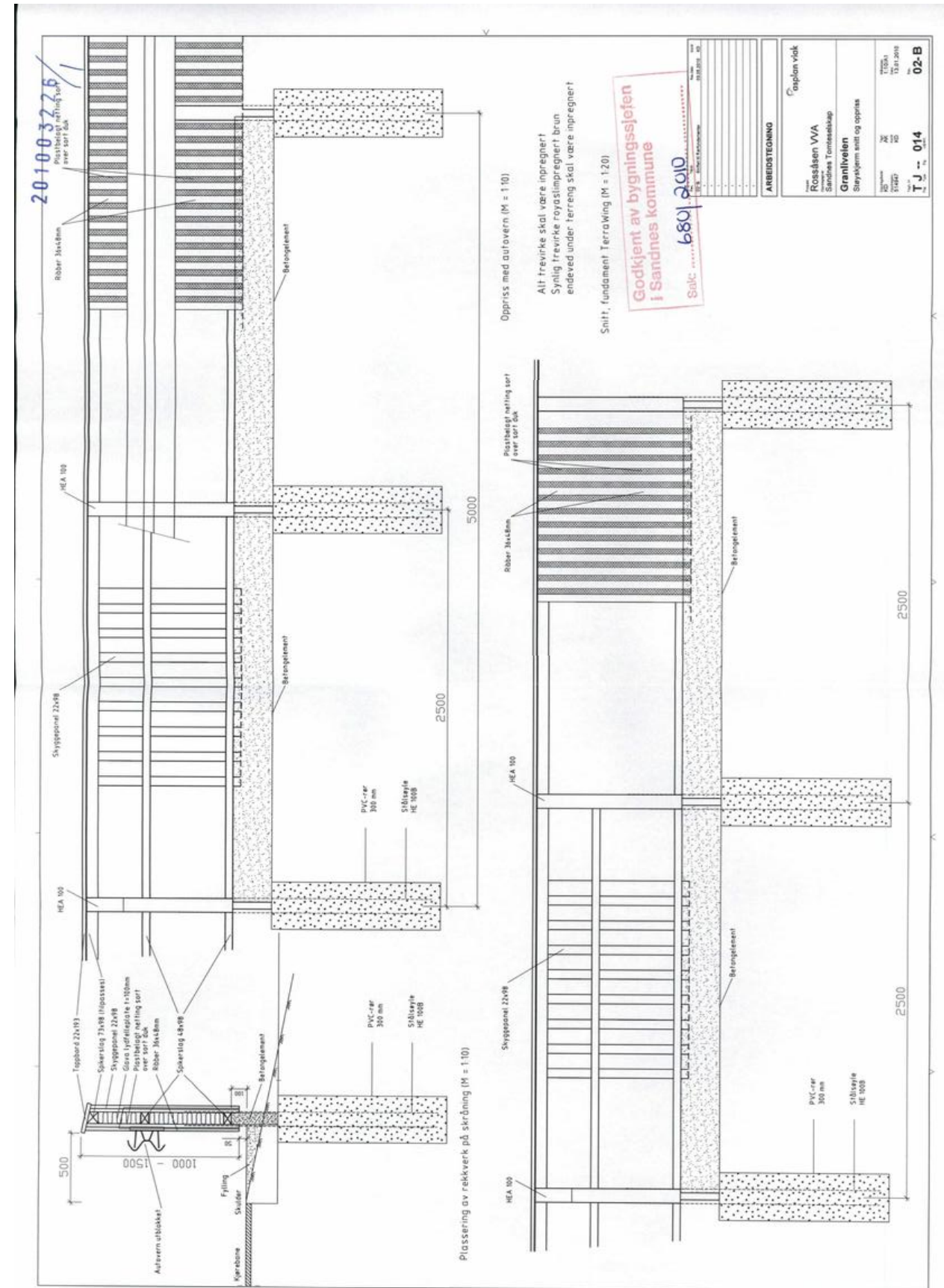
Ola T Solheim
bygningssjef

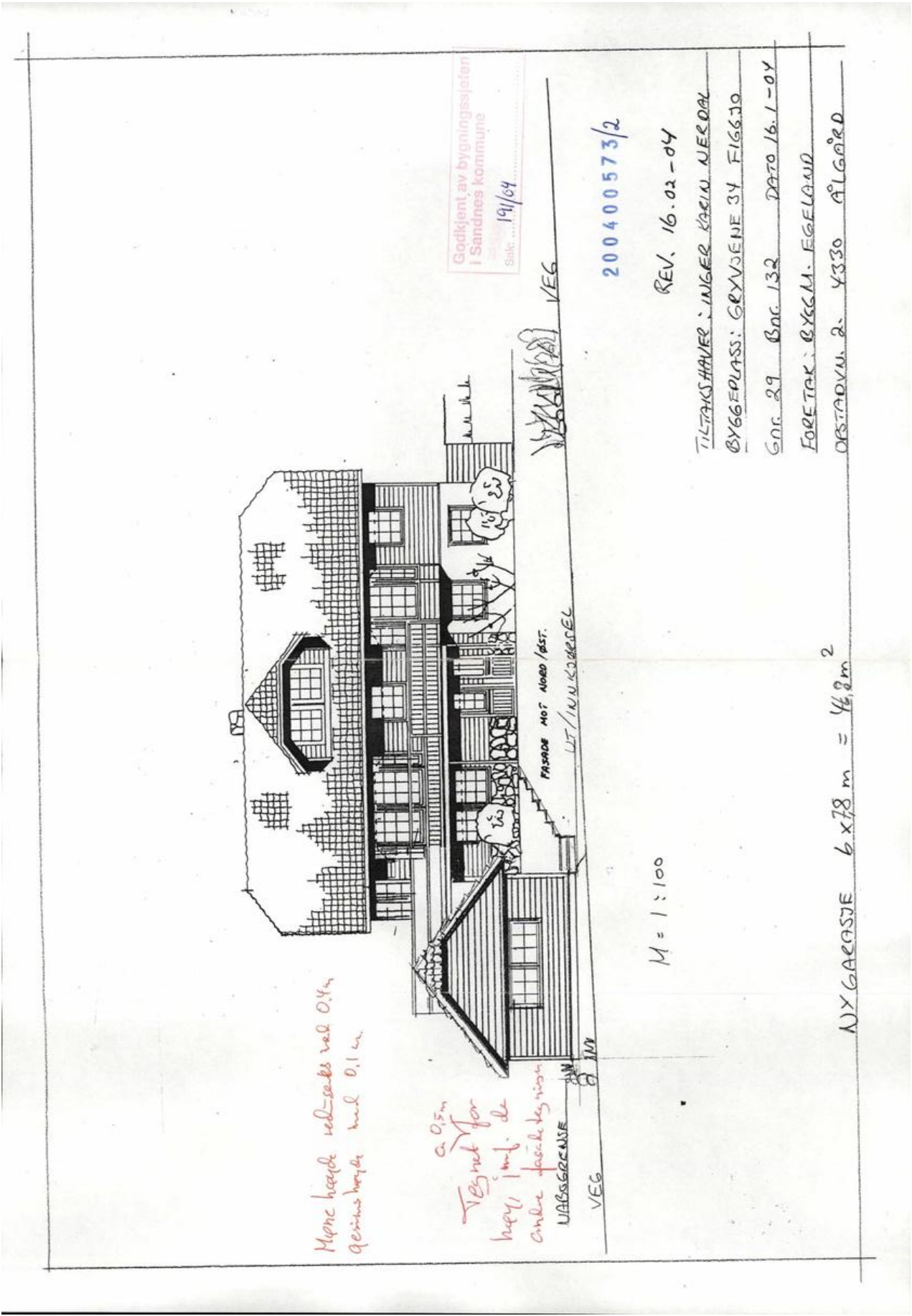
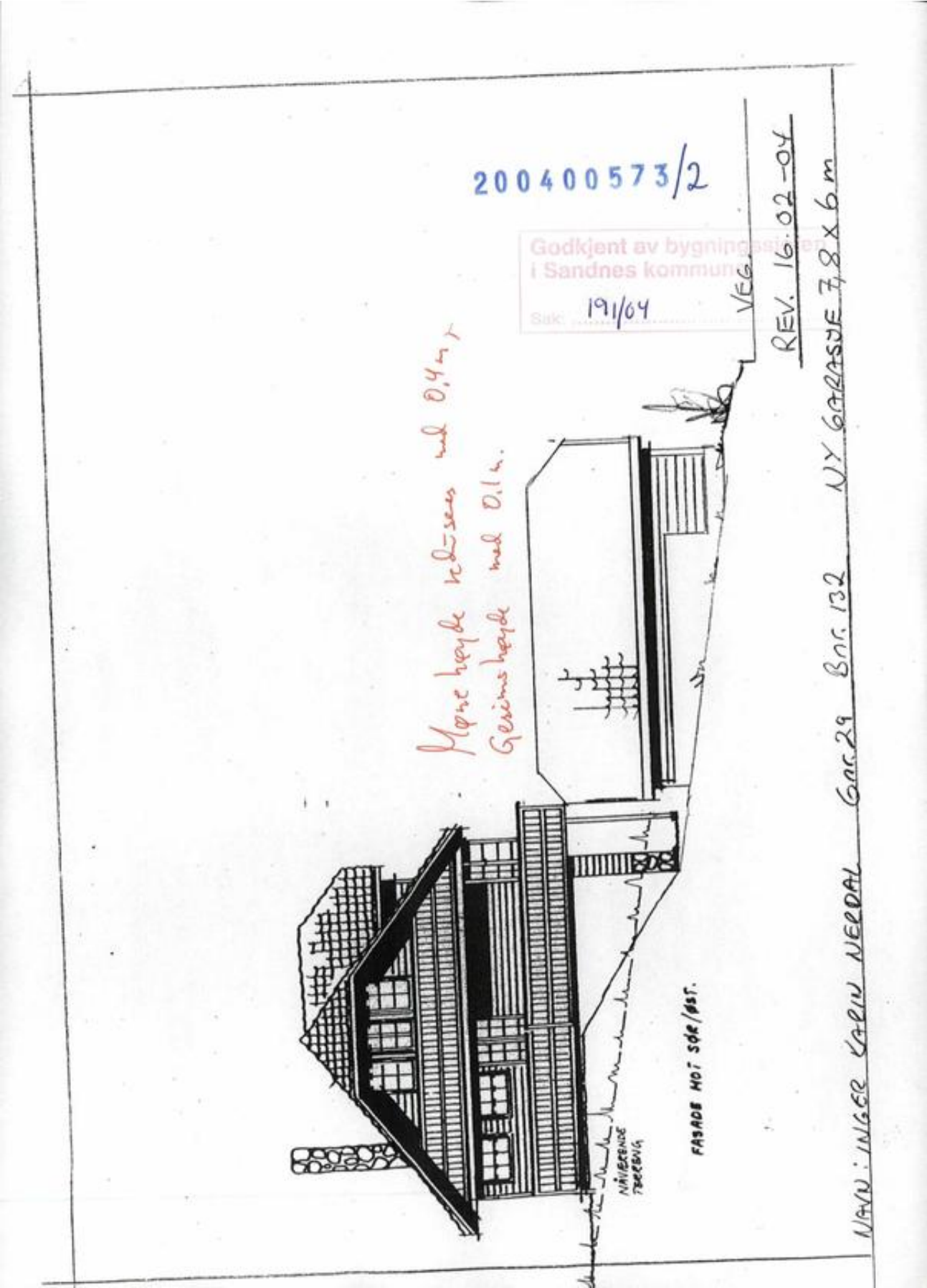

Evelyn Fjetland Bøe
saksbehandler

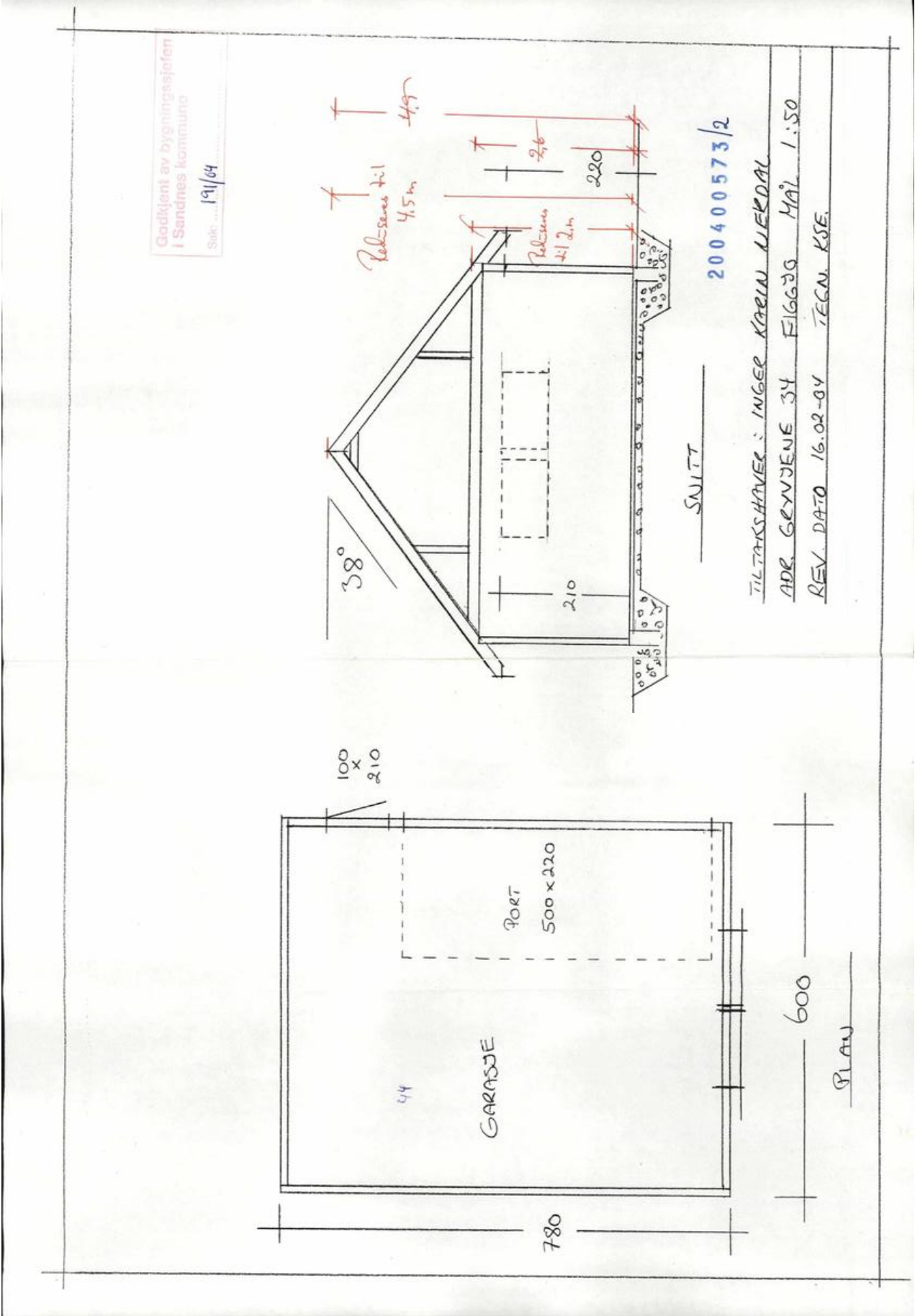
Kopi til: Sandnes Tomteselskap, pb. 583, 4305 SANDNES
Oppmåling, her

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no









SKJØTE

DAGBOKFØRT
12.10.20 11063
SOPENSKRIVEREN I
SANDNES

Sandnes kommune skjøter og overdrar hermed til:

Navn: Inger Karin Nerdal Fødselsnr.: [REDACTED]

Adresse: Breidablikk 22
4300 SANDNES

Tomt nr: 35 i Rossåsen delfelt 1, gnr. 29 bnr. 132

Vederlaget kr. -42.474,- er oppgjort på avtalt måte.

1. Uten samtykke fra A/S JUS kan tomten ikke overdras til andre før den er bebygget.
2. Arbeidet med den planlagte bebyggelse på eiendommen må være påbegynt innen 1 - ett år - etter at tomten er tildelt og byggeklar. Byggearbeidet skal utføres kontinuerlig og uten unødig opphold. Er byggearbeidet ikke påbegynt innen utløpet av nevnte frist, kan A/S JUS kreve tomten tilbakekjøpt til selskapet for den pris som omfatter grunnpris og refusjon for vann, veg og kloakk. Omkostningene ved tilbakeskjøting skal kjøperen etter denne kontrakt bære.
3. Det forbeholdes vederlagsfri rett for A/S JUS/kommunen/Telegrafverket til evt. anlegg og vedlikehold av ledninger for vann og kloakk, kabler og forsyningsskap for strøm og telefon, samt stolper og ledningstrekk. Evt. skader ved vedlikeholdsarbeid erstattes.
4. Private ledninger for vann og kloakk må legges over egen og i tilfelle annenmanns grunn etter anvisning fra byingeniøren, liksom også denne eiendom i tilfelle vederlagsfritt må tåle andres ledninger. Vedlikehold på ledninger over annenmanns grunn kan skje mot erstatning av evt. skade.
5. Alle ledninger med mindre dimensjon for vann enn 4" (ø 100 m.m.), for spillvann 6" (ø 150 m.m.) og for overvann 8" (ø 200 m.m.) regnes som privat/felles ledninger og vedlikeholdes av brukerne.
6. Det er ikke tillatt med oppstilling av busser, lastebiler, trailere og andre lastekjøretøyer, herunder gravemaskiner, traktorer o.l. foran hus eller i gatene. Bortsett fra midlertidig parkering tillates ikke

Rett kopi bekreftes
Anders Ditlev

ST. JENS KARTV. KR.

parkering av campingvogner i gatene. Dette forbud kan helt eller delvis oppheves av formannskapet dersom dette er et alminnelig ønske blant eierne av de berørte eiendommer.

- 7. Til å forestå endelig opparbeidelse og vedlikehold av de regulerte felles lekeplassene bør det av beboerne i feltet dannes en velforening som også kan ivareta andre felles interesser.
- 8. Buskplanting må ikke skje nærmere veikant enn 3/4 meter. Vegetasjon som vokser inn over grense til offentlig areal kan kreves fjernet.
- 9. Eiendommer som har sin adkomst via regulert felles avkjørsel/ veg plikter å delta i vedlikehold i forhold til det samlede antall brukere av veien.
- 10. Klausulen om forkjøpsrett for A/S Jæren Uybyggingsselskap faller bort etter at bolig er klar for innflytting og bruks-tillatelse foreligger.
- 11. Ervervet er konsisjonsfritt i henhold til § 5 nr. 3 i konsisjonsloven.

Sandnes den. 21.4.86



Roald G. Bergsaker
ordfører

Njål Norheim
Njål Norheim
rådmann

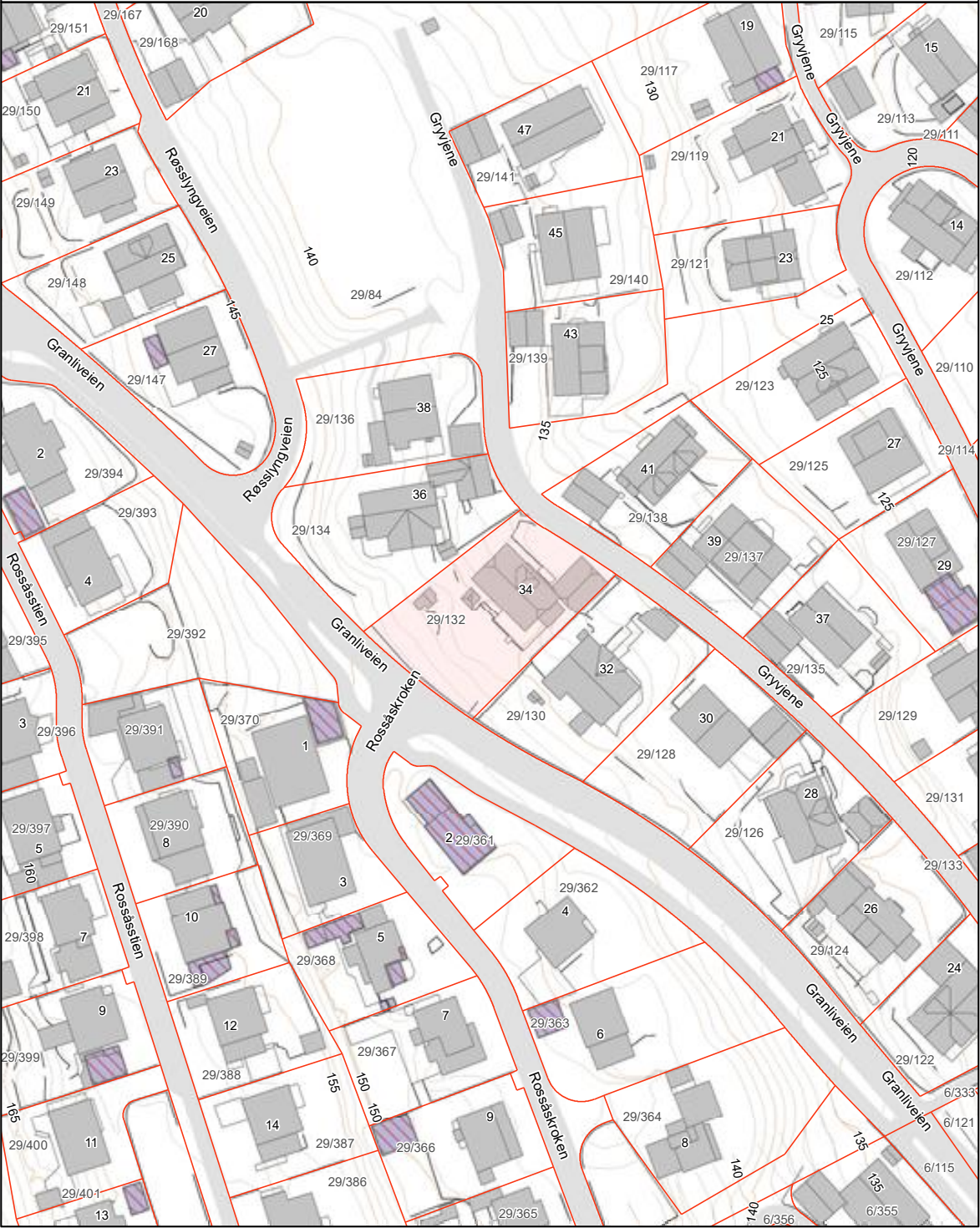


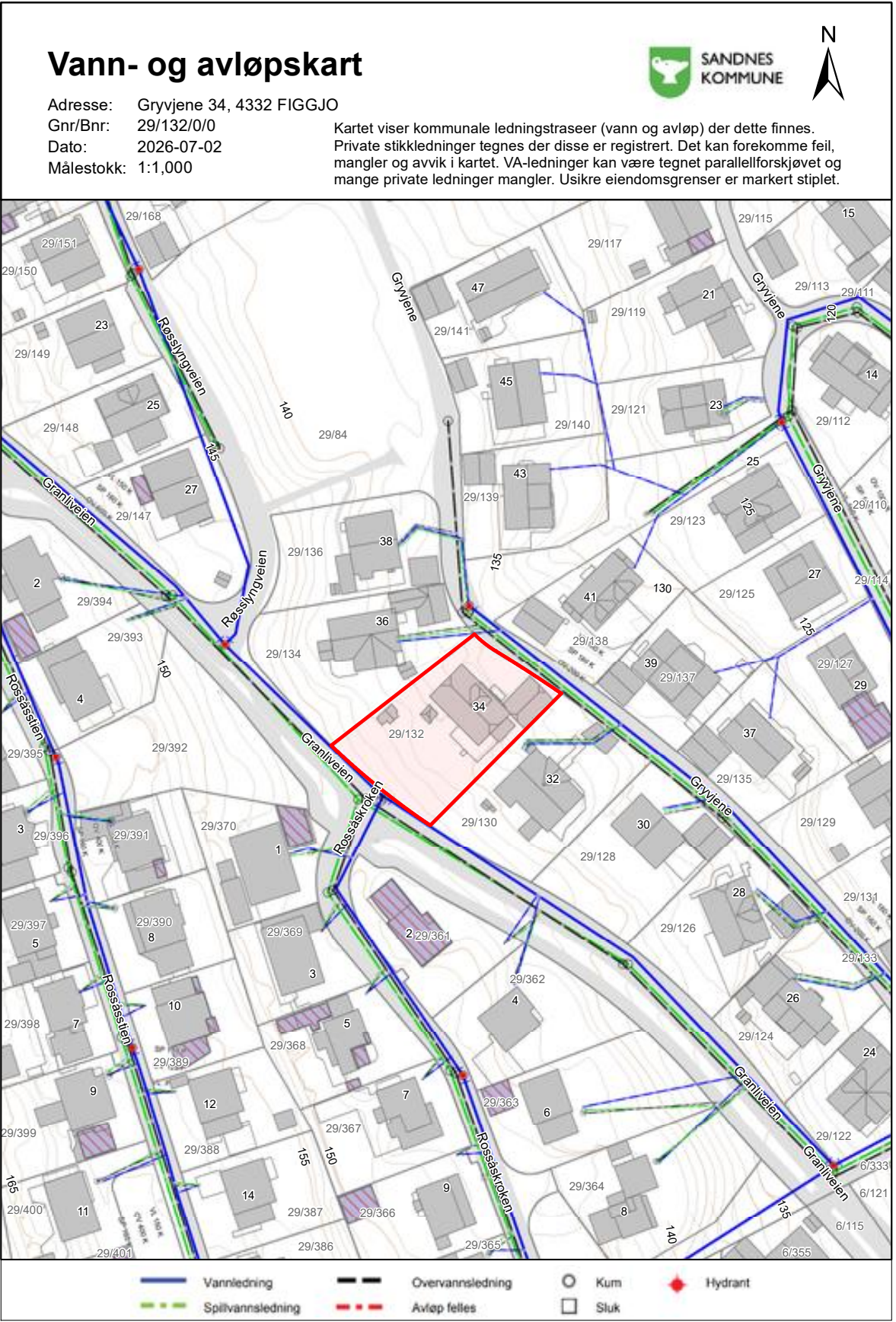
Grunnkart

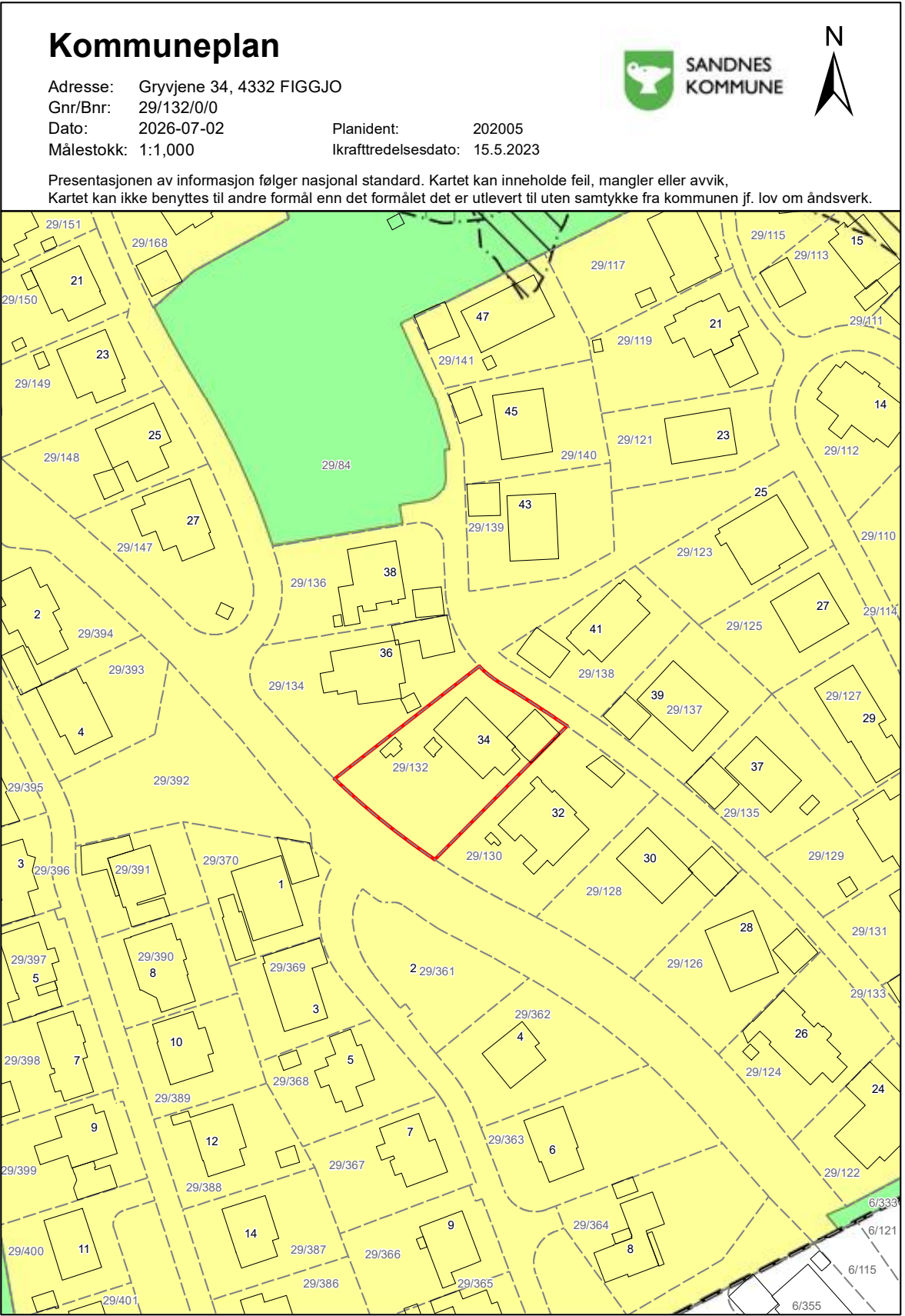
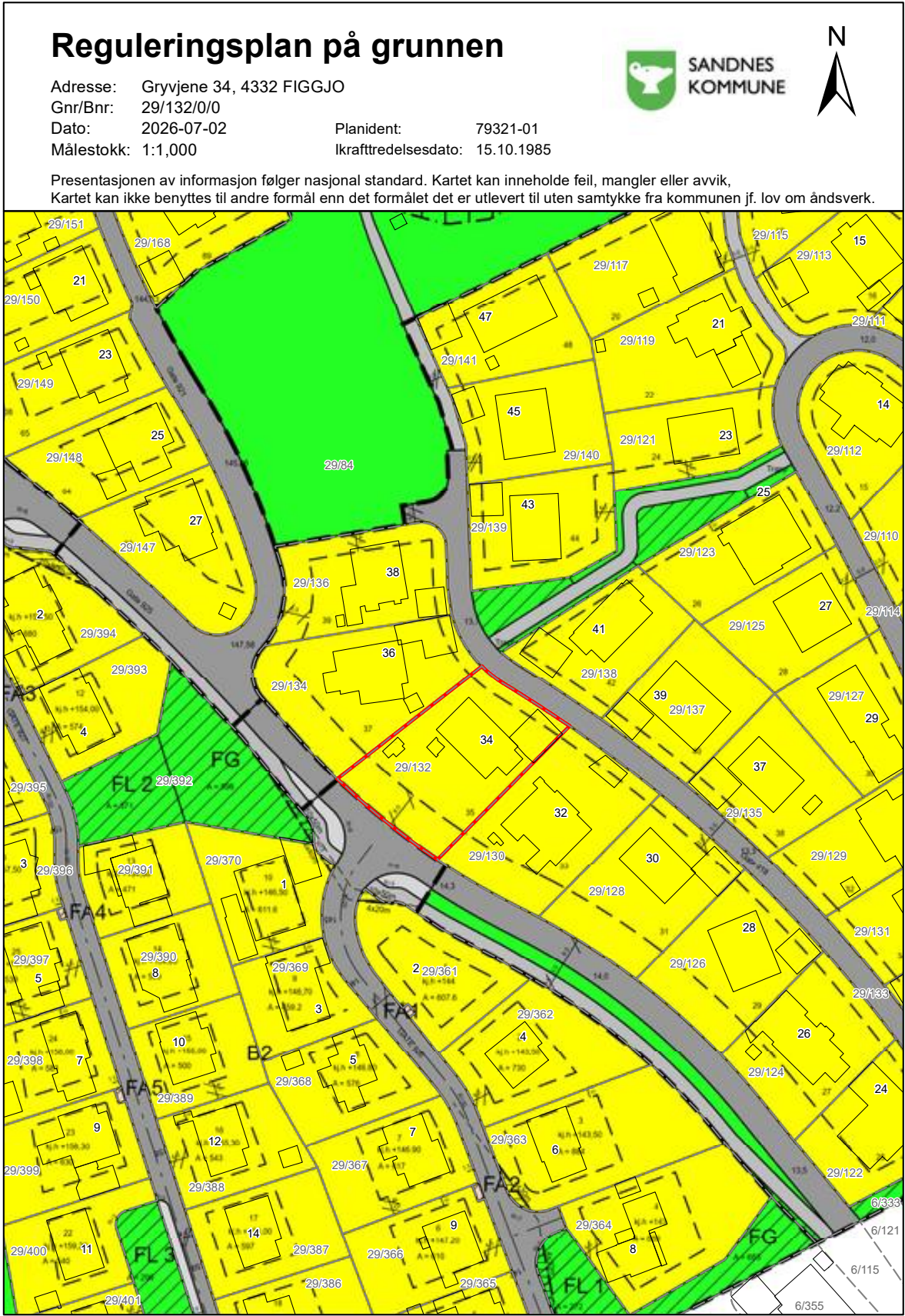


Adresse: Gryvjene 34, 4332 FIGGJO
Gnr/Bnr: 29/132/0/0
Dato: 2026-07-02
Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)







Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

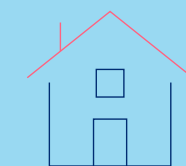
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobereskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Gryvjene 34, 4332 FIGGJO. Gnr. 29, bnr. 132, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1200260121
Megler: Bjarne Edland, mobil: 47416895, e-post: edland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

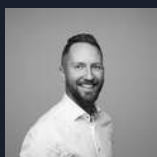
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Bjarne Edland

Eiendomsmegler MNEF /
Partner
474 16 895
edland@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no